



Plats och tid	Kungsbackarummet, klockan 09:04-11:00		
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S)		
Tjänstgörande ledamöter	Kenth Wallin (SD) ersätter Stefan Vilumsons (SD)		
Ej beslutande ersättare			
Tjänstepersoner	Katarina Öryd, förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 98-101 Peter Sebestyén, enhetschef Geodata- och bygglovsavdelningen Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare David Hultén, bygglovshandläggare §§ 98-113 Amanda Toresson, nämndsekreterare		
Övriga tjänstepersoner	Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, kommunstyrelsens förvaltning §§ 100-119 Johanna Vinterhav, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 98-100 Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 98-113		
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-04-20		
Underskrifter	Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 98-119
	Ordförande	Thure Sandén (M)	
	Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämndens arbetsutskott	Paragrafer §§ 98-119
Sammanträdesdatum	2023-04-13	
Anslagsdatum	2023-04-21	
Datum då anslaget tas ner	2023-05-15	
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen	
Underskrift	Amanda Toresson	

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelista	4
Information från förvaltningen	5
Uppdrag att upprätta detaljplan för tennishall inom Skårby 3:4, Kungsbacka stad.....	6
TORDELSTORP 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	8
TORPA 9:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus.....	12
ÖLMANÄS 7:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	15
KYVIK 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	18
KYVIK 4:104 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	19
KYVIK 4:126 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	25
KYVIK 4:127 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	31
KYVIK 4:167 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	37
KYVIK 4:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	43
KYVIK 4:93 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	49
KYVIK 4:94 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	55
KYVIK 4:28 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	61
KYVIK 4:51 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus.....	67
KYVIK 3:203 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt mur	73
BUKÄRR 5:17 - Bygglöv för nybyggnad av förråd	77
Ärenden om tillsyn	81

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 98

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändringar.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelistan att anmäla.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 99

Information från förvaltningen

Det finns ingen anmäld information vid arbetsutskottets sammanträde den 13 april 2023.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 100

Uppdrag att upprätta detaljplan för tennishall inom Skårby 3:4, Kungsbacka stad

Dnr BN 2023-00021

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för tennishall inom Skårby 3:4 i Kungsbacka stad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 21 mars 2023, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Byggnadsnämnden beslutade 14 oktober 2021 att bevilja bygglov för tennishall. Bygglovet överklagades och Länsstyrelsen beslutade att upphäva bygglovet med hänvisning till att förutsättningarna för byggnation i det aktuella planområdet behöver prövas med en detaljplaneprocess. Detaljplanearbetet utgår från samma skisser och principlösning som i bygglovet.

Planområdet ligger inom område för den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad men saknar utpekad användning varför planarbetet utförs som utökat planförfarande.

Planområdet är lokaliserat i norra delen av Borgås och avgränsas av verksamheter i söder och jordbruksmark och bostäder i norr.

Uppdraget innebär att ta fram en detaljplan som möjliggör uppförandet av en tennishall och tillhörande utomhusbanor.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-03-17

Projektbeställning

Kommunstyrelsen 2023-03-21 § 67

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på följande redaktionell ändring under rubriken *Sammanfattning av ärendet*;

Från: Byggnadsnämnden beslutade 14 oktober 2021 att bevilja bygglov för tennishall och tillhörande utomhusbanor inom det aktuella planområdet.

Till: Byggnadsnämnden beslutade 14 oktober 2021 att bevilja bygglov för tennishall.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 101

TOR KELSTORP 5:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2022-007308

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

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 cirka 2,2 hektar som i dagsläget är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område och inom ett område som utgör kustbygd, vari råder restriktivitet till ny bostadsbebyggelse, enligt kommunens översiktsplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen lokalisering anses sålunda passa in i landskapsbilden och följa den struktur som övrig bebyggelse har i området. Lokaliseringen är vidare att bedöma som avskild från den kustbygd vari råder restriktivitet till ny bostadsbebyggelse. Föreslagen åtgärd anses sålunda vara lämplig utifrån de förutsättningar som råder på den aktuella platsen. Detta även med beaktande av att föreslagen åtgärd avser ett generationsskifte för fortsatt drift av befintlig jordbruksverksamhet på fastigheten. Föreslagen lokalisering är därmed att bedöma som betydelsefull för den fortsatta näringsverksamheten på fastigheten. Arbetsutskottet anser därför att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga reella,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

alternativa, användningsområden av marken eller några motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer följaktligen att nu föreslagen åtgärd inte förutsätter detaljplaneläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela förhandsbesked för ett enbostadshus på den föreslagna platsen.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2022-11-14 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten TORKELSTORP 5:3 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 2,2 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2022-11-14.

På fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer Hanhals 102:1). L1997:4033 Boplats.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Ärendet blev återremitterat från nämnden till förvaltningen för att skicka remisser och höra grannar.

Yttrande inkom från sakägare, 2023-02-21, som sedan inkom med ett nytt yttrande 2023-03-23 vilket skulle ersätta det tidigare yttrandet.

Tidigare ansökan på fastigheten

2010-03-19 inkom ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus. Sökande har i svarsskrivelse, 2010-05-06 framfört skäl för en positiv prövning samt att avstyckning av en fastighet sker med avsikt att finansiera pågående verksamhet. Byggnadsnämnden avslog ansökan 2010-07-01, BN § 186 om nylokalisering av ett enbostadshus.

2010-09-23 inkom ansökan om förhandsbesked för enbostadshus. Sökanden har i skrivelse inkommen 2010-11-08, framfört skäl för en positiv prövning av ansökan och att det gäller en ersättningsbyggnad för generationsskifte. Byggnadsnämnden avslog 2011-01-11, BN §16 ansökan om förhandsbesked. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen, som i beslut 403-477-11, 2011-09-19 avslog överklagan.

Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark och miljödomstolen. I beslut P 5907-11, 2012-01-25 upphäver Mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens och länsstyrelsens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för ny prövning.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Förvaltningen fick 2012-05-15 AU § 230 i uppdrag att göra en planstudie över Torkelstorp 5:3 m.fl. för att utreda förutsättningarna för ytterligare bebyggelse. Bakgrunden till beslutet var att tre olika ansökningar om förhandsbesked inkommit i samma område samt att mark- och miljödomstolen upphävde Byggnadsnämndens beslut om avslag på Torpa 5:3 och återförvisade ärendet till nämnden för ny prövning.

Arbetsutskottet ställde sig bakom planstudie för Torkelstorp 5:3 m.fl. i Hanhals som upprättades i augusti 2012.

2014-06-13 Tjm § 1511 Beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus vilken skulle ersätta befintliga byggnader på platsen. 2015-03-30 avstycades Torkelstorp 5:10.

Riksintresse Hallands kustområde

3 kap. 6 § miljöbalken menar 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 Torkelstorp 5:3 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.

Kommunicering

Förvaltningen har den 15 december 2022 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 5 januari 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från lagfarna ägare till fastigheten Gressela 5:5.

Sökande bemöter grannes synpunkter i svarsskrivelse, inkommen 23 mars 2023, se bilaga.

Förvaltningen för Teknik har i remissvar meddelat följande gällande framkomlighet för sophämtning och andra servicefordon; Förvaltningen för Teknik har inget att erinra, insamling av avfall kan ske från fastigheten.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-28

Ansökan, 2022-11-14

Situationsplan, 2022-11-14

Svarsskrivelse från sökande, 2023-01-05

Yttrande från Teknik, 2023-02-14

Justerare

Expedierat/bestyrt

Yttrande från Gressela 5:5, 2023-03-20

Bemötande från sökande, 2023-03-26

VA-intyg, 2022-11-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen nylokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen lokalisering anses sålunda passa in i landskapsbilden och följa den struktur som övrig bebyggelse har i området. Lokaliseringen är vidare att bedöma som avskild från den kustbygd vari råder restriktivitet till ny bostadsbebyggelse. Föreslagen åtgärd anses sålunda vara lämplig utifrån de förutsättningar som råder på den aktuella platsen. Detta även med beaktande av att föreslagen åtgärd avser ett generationsskifte för fortsatt drift av befintlig jordbruksverksamhet på fastigheten. Föreslagen lokalisering är därmed att bedöma som betydelsefull för den fortsatta näringsverksamheten på fastigheten. Den sökta åtgärden uppfyller kraven i 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga reella, alternativa, användningsområden av marken eller några motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked. Följaktligen förutsätter förevarande åtgärd inte planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela förhandsbesked för ett enbostadshus på den föreslagna platsen.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmann (C) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 102

TORPA 9:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus

Dnr BN 2023-000139

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett komplementbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 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 komplementbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 7 469 kvm som i dagsläget är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nylokalisering av ett komplementbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra några negativa konsekvenser för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Följaktligen är föreslagen åtgärd att bedöma som lämpliga utifrån de specifika förutsättningar som råder på aktuell plats.

Arbetsutskottet konstaterar att sökande har redogjort för behovet av att uppföra förevarande komplementbyggnad för generationsboende samt att komplementbostadshuset ämnar ersätta en stuga som tidigare har funnits inom fastigheten. Arbetsutskottet saknar skäl att ifrågasätta sökandes uppgift om att det föreligger ett stort behov av att ersätta en byggnad på fastigheten. Arbetsutskottet kan inte heller se att förevarande åtgärd som ska utgöra ett generationsboende kan komma att utöka

Justerare

Expedierat/bestyrkt

den sammanhållna bebyggelsen i området. Arbetsutskottet anser därför att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av marken eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Arbetsutskottet bedömer därför att nu föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger grund till att meddela positivt förhandsbesked för ett komplementbostadshus på den föreslagna platsen.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-01-21 innebär nylokalisering av ett komplementbostadshus inom fastigheten TORPA 9:35 [REDACTED]. Fastigheten har en areal 7 469 kvm och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-01-21.

Ärendet blev återremitterat från nämnden till förvaltningen för att skicka remisser och höra grannar.

Tidigare ansökan på fastigheten

2015-02-10 Tjm § 1104 beviljades förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten. Bygglov beviljades 2015-06-17.

Kommunicering

Förvaltningen har den 1 mars 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter genom ombud i sin svarsskrivelse, inkommen 15 mars 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga. I inkommen svarsskrivelse beskrivs behovet av att uppföra en komplementbostad för generationsboende samt att denna ska ersätta en stuga som tidigare funnits inom fastigheten.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-04-03

Ansökan, 2023-01-21

Fullmakt, 2023-03-15

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Svarsskrivelse, 2023-03-15

VA-intyg, 2023-04-10

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas VA-intyg daterat 2023-04-10.

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett komplementbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen nylokalisering av ett komplementbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagen åtgärd bedöms inte förändra bebyggelsemönstret i området på ett olämpligt sätt eller medföra några negativa konsekvenser för områdets framtida utveckling. Föreslagen åtgärd passar sålunda in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Följaktligen är åtgärden att bedöma som lämpliga utifrån de förutsättningar som råder på platsen. Sökande har redogjort för behovet av att uppföra komplementbyggnaden för generationsboende och att komplementbostadshuset ämnar ersätta en stuga som tidigare har funnits inom fastigheten. Det saknas anledning till att ifrågasätta sökandes uppgift om att det föreligger ett stort behov av att ersätta en byggnad på fastigheten. Det saknas även anledning till att ifrågasätta uppgiften om att föreslagen åtgärd ska utgöra ett generationsboende. Därtill föreligger inga uppgifter till stöd för att föreslagen åtgärd kan komma att utöka bebyggelsen i området. Den sökta åtgärden bedöms därför uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Det föreligger inga alternativa användningsområden av marken eller motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Föreslagen åtgärd bedöms därmed inte förutsätta planläggning av aktuellt område. Föreslagen åtgärd uppfyller därtill samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL varför det föreligger skäl att meddela positivt förhandsbesked för ett komplementbostadshus på den föreslagna platsen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 103

ÖLMANÄS 7:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2023-000476

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, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 4 kap. 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-03-06 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten ÖLMANÄS 7:10. Fastigheten har en areal 9 271 kvm och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2023-03-06.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bedömning

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice.

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Ölmanäs 7:10 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26. Fastigheten är enligt översiktsplanen belägen inom område Åsa utvecklingsort.

Av kommunens översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsetryck i området, både då området är inom randzon till tätort, kustnära samt pendlingsavstånd till Göteborg, vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

Inom dessa områden har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2: a kapitel.

Föreslagen lokalisering ligger inom en stor grupp bebyggelse, omsluten av detaljplanerad mark. Genom att medge lokalisering av ytterligare bostadshus i ett område där bebyggelsetrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Detaljplanekravet

Åtgärden innebär att den sammanhållna bebyggelsen kommer att utökas. Förslaget uppfyller inte något av undantagen från den restriktiva hållningen till ny enstaka bebyggelse som anges i översiktsplanen. Det är inte lämpligt att pröva åtgärden genom förhandsbesked eftersom det finns ett behov av en samlad bedömning och samordning och att detaljplanekravet aktualiseras.

Det råder ett starkt behov av att hushålla med mark i anslutning till Åsa utvecklingsort. Frågor som till exempel lämplig markanvändning och exploateringsgrad behöver utredas på ett övergripande plan.

Ölmanäs Ringväg

Justerare

Expedierat/bestyrkt

En exploatering av den aktuella fastigheten skulle dessutom innebära en ytterligare belastning på Ölmanäs Ringväg, som inte har kapacitet för mer trafik. De generella infrastrukturella frågeställningarna, såsom kommunens långsiktighet vid behov av planering av förskolor, skolor, skolskjuts, skoltrafik samt avfallshantering och annan kommunal service, gör att nämnden tillämpar restriktivitet.

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

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

Kommunicering

Förvaltningen har den 27 mars 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 28 mars 2023, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Förvaltningens bemötande

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen och att förutsättningarna samt byggelsemönstret på platsen förändras på ett olämpligt sätt där relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för områdets utveckling.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2023-03-06

Karta, 2023-03-06

Yttrande från sökande, 2023-03-28

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 104

KYVIK 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2021-001102

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg-och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkommen 2021-03-31 avser en ersättning av den befintliga bostadsbyggnaden på fastigheten Kyvik 1:9 med ett nytt enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2021-03-31

Karta, 2021-05-20

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag med motiveringen att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg-och miljöförvaltningen, bygglovsavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 105

KYVIK 4:104 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2021-000597

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor. Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

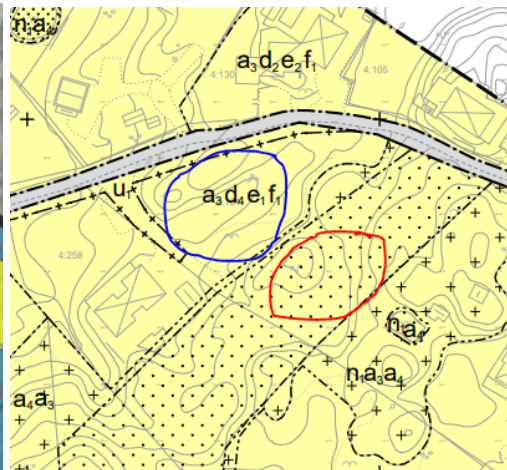
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av två enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl till att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagna lokaliseringar av två bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet, inte två. Vidare är den sydöstra delen av fastigheten utpekad i planprogrammet som del av ett större, sammanhängande grönområde, och därför är platsen inte lämplig att bebygga. I detaljplanen har detta översatts till kvartersmark och punktprickad mark som inte får förses med byggnader, se kartillustrationer nedan.

Planprogrammet



Plankartan



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Därtill är strandskyddet inte upphävt inom denna del av fastigheten och planen reglerar att markens höjd inte får ändras samt att träd och buskar endast får tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Ett positivt förhandsbesked bedöms sålunda medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl den nu antagna detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till följd av skyfall. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagna lokaliseringar, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § 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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2021-02-19 avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:104. Lokaliseringarna är belägna inom ett område som planlagts för bostadsändamål. Detaljplanen för området som antogs under hösten 2022 har ännu inte vunnit laga kraft.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2021-02-19

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Karta, 2021-02-19

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagna lokaliseringar av två bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de krav som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området möjliggör endast för en bygggrätt på aktuell fastighet, inte två. Vidare är den sydöstra delen av fastigheten utpekad i planprogrammet som del av ett större, sammanhängande grönområde, vilket inte utgör en lämplig plats att bebygga. I detaljplanen har detta översatts till kvartersmark och punktprickad mark som inte får förses med byggnader. Därtill är strandskyddet inte upphävt inom denna del av fastigheten och planen reglerar att markens höjd inte får ändras samt att träd och buskar endast får tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Ett positivt förhandsbesked bedöms sålunda medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl den nu antagna detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt område, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för aktuell bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya bygggrätter av hus. Bygggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom

Justerare

Expedierat/bestyrkt

planområdet där det sker vattenansamlingar. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 106

KYVIK 4:126 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-003690

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

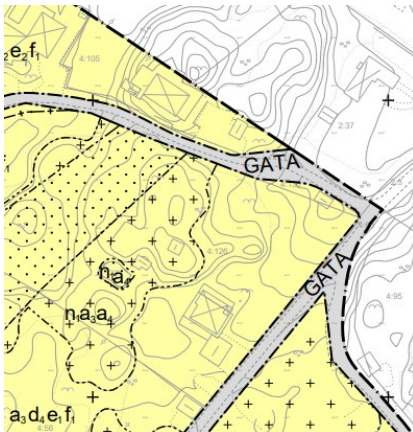
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av två enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagna lokaliseringar av bostadshus anses vara olämpliga med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet, ej två. Huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas vidare av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader, se kartillustrationer nedan. Inom den korsprickade marken får markens höjd inte ändras och åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver marklov.

Planprogrammet



Plankartan



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagna lokaliseringar, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus på en fastighet som på flera avgörande punkter avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Lagstiftning

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningsen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2020-12-21 avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:126. Lokaliseringarna är belägna utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-12-21

Karta, 2020-12-21

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagna lokaliseringar av bostadshus anses vara olämpliga med hänsyn till de regleringar med

Justerare

Expedierat/bestyrkt

planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet, ej två. Huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas vidare av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader, se kartillustrationer nedan. Inom den korsprickade marken får markens höjd inte ändras och åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver markklov.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagna lokaliseringar, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt

Justerare

Expedierat/bestyrkt

förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus på en fastighet som på flera avgörande punkter avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 107

KYVIK 4:127 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-003328

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

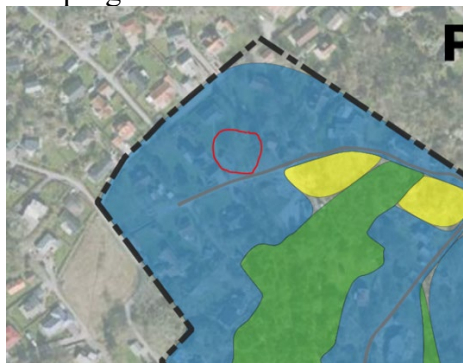
Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

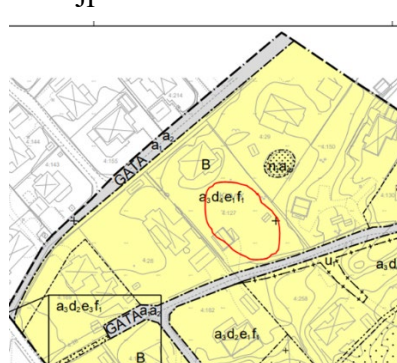
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta tomtstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl till att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Föreslagen lokalisering avser en tomt med en areal om ca 1000 kvm, vilket markant avviker från den minsta tomtstorlek som föreskrivs i planen. Antagen detaljplan bekräftar vidare en befintlig byggrätt och i planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras. Befintligt enbostadshus inom fastigheten utgör den bebyggelse som nämndens arbetsutskott anser vara lämplig på platsen, se illustrationer nedan. Detaljplanen möjliggör därtill inte för delning av fastigheten.

Planprogrammet



Detaljplanen



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp (VA) utgör exempel på strukturerad planering av detaljplaneområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Lagstiftning

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningsen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2020-11-20 avser en nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:127. Lokaliseringen är belägen utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-11-20

Karta, 2020-11-20

Skrivelse, 2020-12-01

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Kenth Wallin (SD) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de krav som uppställts i antagen detaljplan. Föreslagen lokalisering avser en tomt med en areal om ca 1 000 kvm, vilket markant avviker från den minsta tomtstorlek som föreskrivs i detaljplanen. Antagen detaljplan bekräftar vidare en befintlig byggrätt. I planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras. Befintligt enbostadshus inom fastigheten utgör den bebyggelse som anses vara lämplig på platsen. Detaljplanen möjliggör därtill inte för delning av fastigheten. Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för aktuell bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelsestruktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse. Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området. Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Kenth Wallins (SD) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Kenth Wallins (SD) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 108

KYVIK 4:167 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-003658

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av två enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanlagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagna lokaliseringar av bostadshus anses vara olämpliga med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagna detaljplanen för området. Föreslagna åtgärder ämnas lokaliseras till mark som inte får bebyggas med huvudbyggnad. Den föreslagna huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas sålunda av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader samt så kallad prickad mark som inte får förses med byggnad, se illustrationer nedan. Inom korsprickad och punktprickad mark får markens höjd inte ändras och åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver marklov. I detaljplanen görs därtill bedömningen att platsen är lämplig för endast ett enbostadshus, inte två. Dessutom är den avsedda tomtens storlek betydligt mindre än övriga tomter på fastigheten, vilket inte anses vara lämpligt eller förenligt med antagen detaljplan för området.

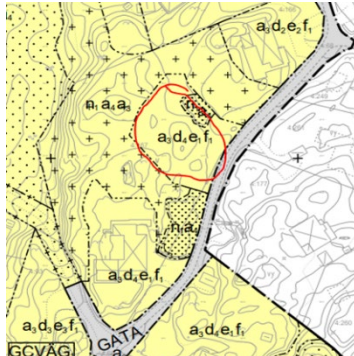
Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planprogram



Plankarta



Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommun idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens detaljplanearbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya planen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har likväl reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Lagstiftning

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansöknings om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2020-12-20 avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:167. Lokaliseringarna är belägna utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-12-20

Karta, 2021-05-12

Skrivelse, 2021-05-06

Skrivelse, 2021-05-06

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagna lokaliseringar av bostadshus anses vara olämpliga med hänsyn till de avgörande krav som uppställts i nu antagna detaljplanen för området. Föreslagna åtgärder ämnas lokaliseras till mark som inte får bebyggas med huvudbyggnad. Huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas sålunda av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader samt så kallad prickad mark som inte får förses med byggnad, se illustrationer nedan. Inom korsprickad och punktprickad mark får markens höjd inte ändras och åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver marklov. I detaljplanen görs därtill bedömningen att platsen är lämplig för endast ett enbostadshus, inte två. Dessutom är den avsedda tomtens storlek betydligt mindre än övriga tomter på fastigheten, vilket inte anses vara lämpligt eller förenligt med antagen detaljplan för området.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för aktuell bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommun idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens detaljplanearbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya planen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har likväl reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av två enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 109

KYVIK 4:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2021-000578

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl till att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen lokalisering av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på förevarande fastighet, se kartillustrationer nedan. Huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Den korsprickade marken finns inom ett område av fastigheten som i planprogrammet pekats ut som en del av ett större sammanhängande grönområde, som inte är lämplig att bebyggas. Inom korsprickad mark får markens höjd inte heller ändras. Åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver dessutom marklov. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur, inte minst med beaktande av tomtens begränsade storlek och att åtgärden tillskapar en ny, lång skaftgata. De föreligger dessutom en bättre, alternativ placering på en högre höjdkurva, i närhet av fastigheten Kyvik 4:35. Genom placering på en högre höjdkurva och i anslutning till huset på grannfastigheten kan en tillkommande byggnad medföra mindre åverkan på landskapsbilden och följaktligen utgöra en mer lämplig bostad.

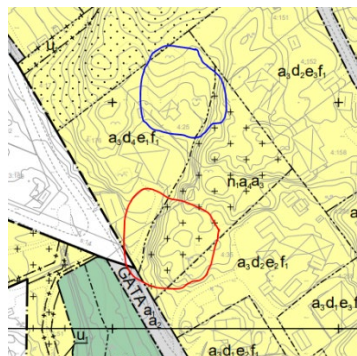
Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planprogram



Plankarta



Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Lagstiftning

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansöknings om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2021-02-19 avser nylokalisering av ett enbostadshus samt ersättning av en befintlig stuga med ett enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:25. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2021-02-19

Karta, 2022-04-12

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de krav som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området bekräftar en byggrätt inom fastigheten. Huvudbyggnadens placering inom fastigheten begränsas av korsprickad mark som endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Den korsprickade marken finns inom ett område av fastigheten som i planprogrammet pekats ut som en del av ett större sammanhängande grönområde, som inte är lämplig att bebyggas. Inom korsprickad mark får markens höjd inte heller ändras. Åtgärder på marken som försämrar dess genomsläpplighet kräver dessutom marklov. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur, inte minst med beaktande av tomtens begränsade storlek och att åtgärden tillskapar en ny, lång skaftgata. De föreligger dessutom en bättre, alternativ placering på en högre höjdkurva, i närhet av fastigheten Kyvik 4:35. Genom placering på en högre höjdkurva och i anslutning till huset på grannfastigheten kan föreslagen åtgärd medföra mindre åverkan på landskapsbilden och följaktligen utgöra en mer lämplig, tillkommande bostad.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för aktuell bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö

Justerare

Expedierat/bestyrkt

samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område, vilket framgår av en nyligen antagen och väl utarbetad detaljplan.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 110

KYVIK 4:93 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2021-000565

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

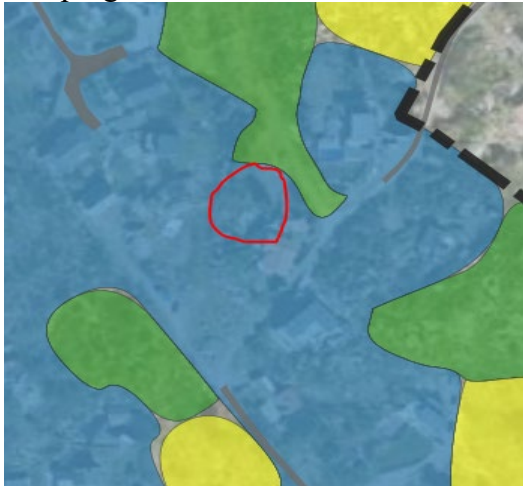
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 1 800 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen lokalisering av ett bostadshus anses vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet. I planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras, se kartillustrationer nedan. Befintligt bostadshus inom fastigheten utgör den bebyggelse som är lämplig. Tillkommande bebyggelse bedöms sålunda vara olämpligt på föreslagen plats. Detaljplanen möjliggör vidare inte för en delning av fastigheten. Därtill uppgår fastighetens storlek till ca 900 kvm, vilket markant avviker från bestämmelserna i antagen detaljplan.

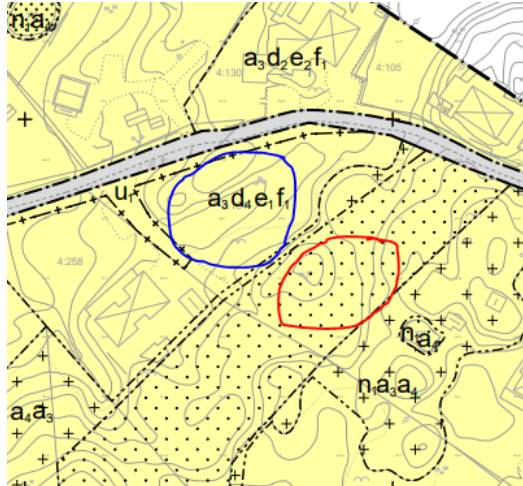
Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planprogram



Plankarta



Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan

Justerare

Expedierat/bestyrt

ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Lagstiftning

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

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

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

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.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan,

Karta,

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Yttrande, 2023-04-12

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande daterat 2023-04-12.

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett bostadshus anses vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet. I planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras, se kartillustrationer nedan. Befintligt bostadshus inom fastigheten utgör den bebyggelse som är lämplig. Tillkommande bebyggelse bedöma sålunda vara olämpligt på föreslagen plats. Detaljplanen möjliggör vidare inte för en delning av fastigheten. Därtill uppgår fastighetens storlek till ca 900 kvm, vilket markant avviker från bestämmelserna i antagen detaljplan.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice. Det finns i kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt.

Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i förevarande plan, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, dagvattenhantering, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya detaljplanen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de

Justerare

Expedierat/bestyrkt

stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering och risk för skador till följd av skyfall. Även VA utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Daniel Hognerts (M) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 111

KYVIK 4:94 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-003636

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanlagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl till att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen lokalisering av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området möjliggör nämligen inte någon bygggrätt på aktuell fastighet, se kartillustrationer nedan. Planprogrammet har pekat ut platsen som en del av ett större sammanhängande grönområde med en viktig funktion för dagvatten och därför inte lämplig att bebygga. Detta har översatts i detaljplanen till kvartersmark som inte får förses med byggnad (prickad mark). Vidare är strandskyddet ej upphävt och detaljplanen reglerar att markens höjd inte får ändras, att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet samt att träd och buskar endast får tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur.

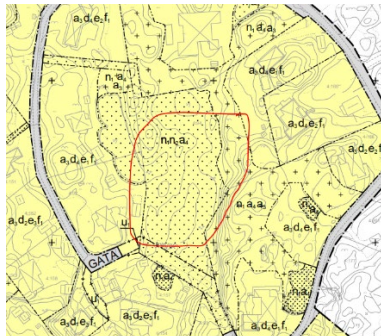
Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planprogram



Plankarta



Kartlager



Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga oönskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Av vatten-utredningen i planärendet framgår tydligt att förevarande område utgör en del av ett instängt område med ytliga rinnvägar för dagvatten som inte är lämpligt att bebyggas. Området har betydelse för omkringliggande bebyggelse då lågpunkten innebär en naturlig fördröjning av dagvatten, vilket minskar risken för problem nedströms. Instängda områden och småvatten har också en positiv inverkan på biologisk mångfald. Detaljplanen ger kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att

Justerare

Expedierat/bestyrt

påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad hantering av dagvatten samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett bostadshus på en fastighet som så tydligt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område och bidrar till olämplig bebyggelsestruktur.

Lagstiftning

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2020-12-16 avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:94. Lokaliseringarna är belägna utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-12-16

Karta, 2020-12-16

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området möjliggör nämligen inte någon byggrätt på aktuell fastighet, se kartillustrationer nedan. Planprogrammet har pekat ut platsen som en del av ett större sammanhängande grönområde med en viktig funktion för dagvatten och därför inte lämplig att bebygga. Detta har översatts i detaljplanen till kvartersmark som inte får förses med byggnad (prickad mark). Vidare är strandskyddet ej upphävt och detaljplanen reglerar att markens höjd inte får ändras, att marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet samt att träd och buskar endast får tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga önskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Av vatten-utredningen i planärendet framgår tydligt att förevarande område utgör en del av ett instängt område med ytliga rinnvägar för dagvatten som inte är lämpligt att bebyggas. Området har betydelse för omkringliggande bebyggelse då lågpunkten innebär en naturlig fördröjning av dagvatten, vilket minskar risken för problem nedströms. Instängda områden och småvatten har också en positiv inverkan på biologisk mångfald. Detaljplanen ger kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad hantering av dagvatten samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett bostadshus på en fastighet som så tydligt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område och bidrar till olämplig bebyggelsestruktur.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 112

KYVIK 4:28 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-003475

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor.

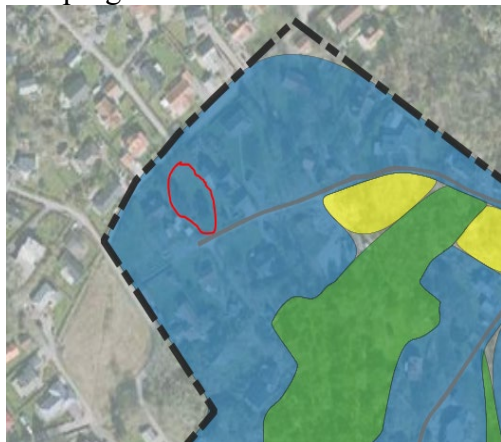
Kostnaden är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2020-09-08 § 97.

Beslutsmotivering

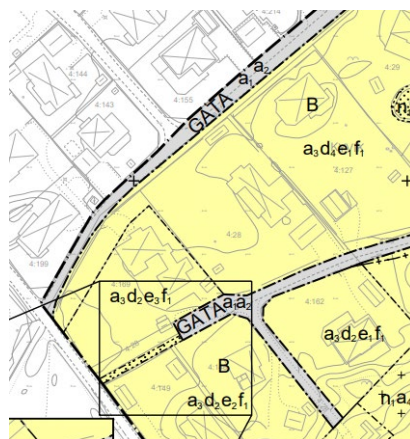
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser lokalisering av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek till 2 000 kvadratmeter (kvm). Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen lokalisering av ett bostadshus anses vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet. I planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras, se kartillustrationer nedan. Föreslagen åtgärd ämnas lokaliseras till två tomter om vardera ca 700 kvm, vilket inte bedöms vara lämpligt inom förevarande område.

Planprogrammet



Plankartan



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga önskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Lagstiftning

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningsen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

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; 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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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 om förhandsbesked inkommen 2020-12-04 avser en nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:28. Lokaliseringen är belägen utanför detaljplanerat område.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-12-04

Karta, 2020-12-04

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna negativt förhandsbesked med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett bostadshus anses vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med

Justerare

Expedierat/bestyrkt

planbestämmelser som uppställts i antagen detaljplan. Detaljplanen för området syftar till att möjliggöra för en byggrätt på aktuell fastighet. I planprogrammet ingår fastigheten i område för kvartersstruktur som ska bevaras, se kartillustrationer nedan. Föreslagen åtgärd ämnas lokaliseras till två tomter om vardera ca 700 kvm, vilket inte bedöms vara lämpligt inom förevarande område. Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga önskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen lokalisering, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att meddela negativt förhandsbesked för lokalisering av ett enbostadshus på en fastighet som såväl arealmässigt som i övrigt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 113

KYVIK 4:51 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-002256

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10+5 veckor. Kostnaden är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

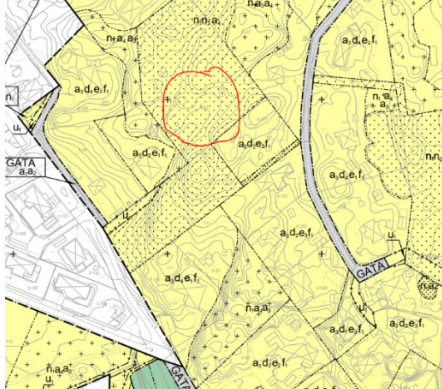
Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser bygglov för ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen inom Kullaviks tätort. Aktuell fastighet är vidare belägen inom ett område som nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål. Den i november 2022 antagna detaljplanen för området, som ännu ej vunnit laga kraft, reglerar bland annat byggnaders placering inom fastigheten genom punktprickad och korsprickad mark samt minsta fastighetsstorlek. Arbetet med detaljplanen föregicks av utredningar inom ramen för ett planprogram som godkändes av Kungsbacka kommunstyrelse i februari 2021.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att det föreligger starka skäl till att lämna negativt förhandsbesked i förevarande ärende med hänvisning till att föreslagen nybyggnation av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området medger ingen bygggrätt på den aktuella tomten. Planprogrammet har pekat ut platsen som en del av ett större sammanhängande grönområde som inte är lämpligt att bebygga. Detta har översatts i detaljplanen till kvartersmark som inte får förses med byggnad (prickad mark). Vidare är strandskyddet inte upphävt och planen reglerar att markens höjd inte får ändras och träd och buskar får endast tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur.

Planprogram



Plankarta



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga önskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen byggåtgärd, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att avslå förevarande ansökan om bygglov för ett enbostadshus på en fastighet som direkt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Lagstiftning

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bygglov 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 9 kap. 28 § gäller att om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas bland annat av ett påbörjat planarbete, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansöknings om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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

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; 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 2 kap. 9 § PBL får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt.

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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.

Kommunicering

Begäran om yttrande har skickats till Teknikförvaltningen och Räddningstjänsten. Se beslutsunderlag för fullständiga remissvar.

Beskrivning av ärendet

Ansökan om bygglov inkommen 2020-08-18, kompletterad med ytterligare underlag samt komplett för handläggning 2020-12-29, avser nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Kyvik 4:51. Platsen är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-03-31

Ansökan, 2020-08-18

Nybyggnadskarta, 2020-12-29

Situationsplan, 2020-12-29

Planritning, 2020-12-29

Sektionsritning, 2020-12-29

Fasadritning, 2020-12-29

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Remissvar Teknikförvaltningen, 2023-03-17

Remissvar Räddningstjänsten, 2023-03-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering; föreslagen nybyggnation av ett bostadshus bedöms vara olämpligt med hänsyn till de regleringar med planbestämmelser som uppställts i nu antagen plan. Detaljplanen för området medger ingen byggrätt på den aktuella tomten. Planprogrammet har pekat ut platsen som en del av ett större sammanhängande grönområde som inte är lämpligt att bebygga. Detta har översatts i detaljplanen till kvartersmark som inte får förses med byggnad (prickad mark). Vidare är strandskyddet inte upphävt och planen reglerar att markens höjd inte får ändras och träd och buskar får endast tas bort om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Föreslagen åtgärd följer sålunda inte antagen detaljplan för område och leder till en högst olämplig bebyggelsestruktur.

Det har under lång tid funnits ett stort och angeläget behov av att strukturera förevarande bebyggelseområde. Kungsbacka kommun har under flera års tid investerat stora resurser för att lösa viktiga samhällsfrågor inom aktuellt området, såsom vatten- och avlopp, dagvatten, avfallshantering m.fl. Kommunen har likväl strävat efter att skapa en god och långsiktigt hållbar struktur för befintlig bebyggelse genom att bland annat begränsa antal bostäder per fastighet och bibehålla de relativt stora tomter som varit karaktäristiska för området för att därigenom förebygga önskad förtätning och försämrade möjligheter till samhällsservice.

Det finns i Kungsbacka kommunen idag inte något enskilt bostadsområde som är lika utredd som förevarande område. Kommunens planarbete har utmynnat i en detaljplan som kartlägger vilka områden som är lämpliga att bebyggas med hus samt hur hela området ska utvecklas långsiktigt. Den nya detaljplanen för området möjliggör sålunda för nya byggrätter av hus. Byggrätternas placering, utformning och omfattning har också reglerats noggrant i planen, bland annat med hänsyn till rådande trafikförhållanden och tomtindelningar, hantering av dagvatten, förekomsten av dammar, befintliga naturvärden, rekreationsområden, områdets karaktär och småskalighet, möjlighet att ansluta till kommunalt vatten- och avlopp, befintlig bebyggelse-struktur, kulturmiljö samt landskapsbild. Den nya planen för Ekekullsområdet tydliggör sålunda kommunens intention med att övergripande och systematiskt strukturera förevarande bebyggelse utifrån flera viktiga kriterier för identifiering av lämpliga platser för bebyggelse.

Tillkommande hus som avviker från kommunens övergripande planering för området kan äventyra planens implementering och följaktligen kommunens långsiktiga planering för ett större område. Som exempel kan nämnas dagvattenhanteringen inom förevarande område. Kommunen har gjort en uttömmande dagvattenutredning och i detaljplanen möjliggjort för en kontrollerad hantering av de stora dagvattenansamlingar som uppstår i området. Antagen detaljplan ger vidare kommunen rådighet över en bäck som rinner längst med hela området och kommunalt huvudmannaskap över mark längs med bäcken. Planen har därtill tagit höjd för samtliga dammar och lågpunkter inom planområdet där det sker vattenansamlingar och som utgör en viktig del av områdets hantering av skyfall. Om dessa lågpunkter och dammar dräneras till förmån för lokalisering och byggnation av enstaka bostadshus så riskerar hela planområdet att påverkas negativt av vatten som inte kan ansamlas och fördröjas, vilket leder till en okontrollerad dagvattenhantering samt risk för skador till

Justerare

Expedierat/bestyrt

följd av skyfall. Även vatten- och avlopp utgör exempel på strukturerad planering av planområdet, grundat på kartläggning och översiktlig planering av området för att skapa goda förutsättningar för anslutning till kommunalt vatten- och avlopp för samtliga bostadshus i området.

Sammantaget kan föreslagen byggåtgärd, liksom flera andra liknande ansökningar inom förevarande område, medföra långtgående negativa konsekvenser för såväl detaljplanen som för det aktuella områdets framtida utveckling. Det föreligger således skäl att avslå förevarande ansökan om bygglov för ett enbostadshus på en fastighet som direkt avviker från kommunens intentioner med aktuellt område.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 114

KYVIK 3:203 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt mur

Dnr BN 2023-000496

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt mur.

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

Golvhöjden för byggnaden fastställs till + 15,2

Avgiften för beslutet är 36 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 16 250 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Ni får inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 248 kvadratmeter (kvm) varav 85 kvm är öppenarea. Ansökan gäller även murar som är 3,3 respektive 0,8 meter långa. Som högst är den längre muren 1,9 meter hög och den kortare 1,1 meter. Fastigheten som ska bebyggas ligger inom en detaljplan, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att byggnad får ha en byggnadshöjd om max 3,5 meter, att max en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras per fastighet och att byggnader får ha högst en våning.

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att ansökan avviker från gällande detaljplan då del av huvudbyggnaden om 48 kvm, motsvarande 28 % procent av byggnadsarean, placerats på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. Vidare bedöms huvudbyggnaden bestå av två våningar, då markmedelnivån ligger mer än 1,5 meter under färdig golvhöjd i entréplan (1,79 meter). Därtill

Justerare

Expedierat/bestyrkt

mäts byggnadshöjden för huvudbyggnaden till 4,5 meter, vilket är en avvikelse om 1 meter från vad detaljplanen medger.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med planen. Trots detta kan lov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från planen i enlighet 9 kap. 31 b § PBL, om avvikelsen är lite och förenlig med planens syfte.

Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer arbetsutskottet att förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgör godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små och förenliga med planens övergripande syfte. Arbetsutskottet är vidare tillfredsställd med att nuvarande förslag i huvudsak följer det grund-lov som tidigare har beviljats av byggnadsnämnden. Föreslagen byggnation är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om nybyggnad av ett enbostadshus jämte murar på förevarande fastighet.

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

Bygglov gavs för ett enbostadshus på platsen 2000-09-14 Tjm§ 5444. Denna byggnad beviljades med en liten avvikelse avseende att en mindre del av byggnaden placerades på mark som inte får bebyggas. Byggnaden var i suterräng där entréplan hade en byggnadsarea om 247,8m², varav 85 m² är öppenarea. Källarplan hade en area om 50 m² och innefattade garage och förråd.

Innan 2011, krävdes inte slutbesked för att få ta byggnaden i anspråk. Det låg dock i byggherrens ansvar att söka slutbevis för åtgärden. Detta har inte gjorts.

2009 Fastigheten fick ny ägare, [REDACTED] (sökande i ärendet).

2022 Fastigheten fick ny ägare, [REDACTED].

2022-08-22 [REDACTED] kontaktar förvaltningen med frågor som gäller att bygga in en del av altanen som förråd.

2022-08-29 [REDACTED] kontaktar förvaltningen då [REDACTED] fått ritningar på byggnaden och upptäckt att de inte stämmer med hur byggnaden ser ut.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

2022-09-01 Förvaltningen har dialog med [REDACTED] med avseende på att det uppdagats att befintligt hus inte stämmer överens med senast beviljat lov. Förvaltningen meddelar att lov behöver sökas för att pröva om åtgärderna som utförts går att legaliseras i efterhand.

[REDACTED] förklarar att det, när de köpte huset 2009, fanns en suterrängplan som hade en area om 159 m² och att hela planet under entréplanet alltså redan var utgrävt. Det användes vid köpet som förråd och garage, men har därefter enligt [REDACTED], inretts som del av bostaden, med bland annat entré och badrum. Rumshöjden i källarplanet är 2,5 meter.

2022-10-17 Förvaltningen och [REDACTED] har ett möte för att diskutera fram en lösning. Förvaltningen meddelar att eftersom inget slutbevis finns och det är för stora avvikelser mot detaljplan, finns ingen möjlighet att ge bygglov i efterhand. [REDACTED] vill ändå pröva åtgärden och de bestämmer sig för att ansöka om bygglov.

2022-10-21 Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen (2022-10-21).

2022-11-18 Ansökan inkommer till förvaltningen.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 247,8m², varav 85 m² är öppenarea.

Ansökan gäller även murar. På västra sidan av huset, under altanen placeras murar med gemensam längd av 7,9 meter. Höjden på murarna följer befintlig mark och är 1,6 meter vid högsta punkt. På östra sidan av huset placeras murar som tillsammans har en längd om 10, 5 meter. Dessa är 2,5 meter höga vid högsta punkt.

2023-01-20 Ansökan var komplett

2023-02-16 Bygglov avslås av Byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU §47, 2023-03-06)

2023-03-06 Förvaltningen har möte med [REDACTED] för att diskutera vilka åtgärder som behövs för att kunna bevilja lov.

2023-03-13 Ny ansökan om bygglov inkommer till förvaltningen, med reviderat förslag.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att inkomma med en skrivelse efter vår underrättelse om avslag. En skrivelse inkom till förvaltningen 2022-11-18. Den läggs till beslutet som en bilaga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-03-31

Plan-, sektion- och fasadritningar 2023-03-13

Fasadritning 2023-03-16

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Situationsplan 2023-03-13

Ansökningsblankett 2023-03-13

Skrivelse från sökande (från tidigare ärende) 2022-11-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt mur, med följande motivering; utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter görs bedömningen att förevarande avvikelser, om än ej små i absoluta mått och tal, utgör godtagbara avvikelser från planen som i kontextuell mening är att bedöma som små och förenliga med planens övergripande syfte. Det är vidare tillfredsställande att nuvarande förslag i huvudsak följer det grundlov som tidigare har beviljats av nämnden. Föreslagen byggnation är därtill att bedöma som lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om nybyggnad av ett enbostadshus jämte murar på förevarande fastighet.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 115

BUKÄRR 5:17 - Bygglov för nybyggnad av förråd

Dnr BN 2022-008079

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd.

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

Golvhöjden för byggnaden fastställs till +3,1.

Avgiften för beslutet är 13 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 2400 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 8640 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 4560 kronor. Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter Taxa 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. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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. Fastighetsägarna till Bukärr 5:16 delges beslutet.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen prövar åtgärden enligt ansökan. Vi bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning.

Byggnaden föreslås placeras på skiftet norr om Olsgårdsvägen, Bukärr 5:17<2, som tidigare endast är bebyggd med ett mindre garage. Den nya byggnaden är ungefär lika stor som det befintliga garaget har en storlek och byggnadshöjd som ger ett lågmålt intryck.

Utformning och placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet, där bostadshus är placerade på den södra sidan av vägen och komplementbyggnader på den norra. Byggnaden som till sin funktion har en kompletterande användning till bostadshuset bedömer vi vara placerad på ett lämpligt sätt utifrån platsens förutsättningar.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer sammantaget att byggnaden har en lämplig utformning och en god anpassning till natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

I och med ovanstående motiveringar bedömer förvaltningen att inkomna invändningar från berörda sakägare har blivit bemötta.

Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2022-12-27.

Fastigheten Bukärr 5:17 ligger utanför detaljplanerat område och har en areal om 11 280 m². Den är uppdelad i två delar som skiljs åt av Olsgårdsvägen. Bukärr 5:17>1 ligger söder om Olsgårdsvägen och Bukärr 5:17>2 norr om vägen.

Förrådsbyggnaden som ansökan avser föreslås ligga på fastigheten Bukärr 5:17>2. Här ligger även ett befintligt garage om 64 m². Byggnaden är tänkt att användas för förvaring av ved, pellets och trädgårdsmaskiner samt även inhysa en såg och en vedklyv.

På platsen låg tidigare två byggnader som fastighetsägaren enligt ett förlikningsavtal upprättat med kommunen 2015 fick riva. Förlikningsavtalet upprättades i samband med en bygglovsansökan för komplementbyggnad på den södra delen av fastigheten, Bukärr 5:17>,1 med diarienummer 2014-1695, för att man ansåg att fastigheten hade för många komplementbyggnader.

Den södra delen Bukärr 5:17>1 är bebyggd med en huvudbyggnad, två komplementbyggnader samt en friggebod. Omkring hundra meter söderut ligger även ett mindre fritidshus om ca 30 m² med ett intilliggande förråd.

Ansökan var komplett 2023-02-23.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från Bukärr 5:16 angående den föreslagna förrådsbyggnaden. Nedan följer en sammanfattning av synpunkter från grannen.

1. Fastigheten har redan idag har ett stort antal byggnader som allt som allt upptar cirka 384 m² varav cirka 219 m² utgörs av komplementbyggnader.
2. 2015 ingick den sökande ett avtal med kommunen att riva två förrådsbyggnader (som låg på samma plats som nu sökt åtgärd avser). Anledningen till avtalet var att kommunen ansåg att fastigheten hade för många komplementbyggnader.
3. Förrådsbyggnaderna hade innan rivning samma placering som den nu sökta åtgärden. Antalet komplementbyggnader har inte minskat efter rivningen av förrådsbyggnaderna. Fastigheten har alltså redan det maximala antalet komplementbyggnader som följer av nämndens tidigare bedömning. Mot bakgrund av detta avtal bör det föreligga hinder mot att bevilja bygglov för den nu sökta komplementbyggnaden.
4. Fastigheten utgör en taxerad småhusenhet med ett bostadshus och inte en lantbruksegendom. En komplementbyggnad ska ha karaktären av ett komplement till den befintliga bebyggelsen. Tillskottet får inte vara så betydande att det kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten. Det föreligger inga omständigheter som motiverar att fastighetsägaren är i behov av ytterligare en komplementbyggnad inom fastigheten.
5. Det saknas funktionellt samband mellan enbostadshuset och den sökta komplementbyggnaden som uppenbarligen ska nyttjas för någon form av verksamhetsändamål. Fastighetsägarens behov av förvaring och verkstad kan utan vidare tillgodoses genom befintliga byggnader.
6. Den sökta åtgärden avser inte en komplementbyggnad som tillgodoser ett objektivet behov hänförligt till en bostadsfastighet. Den sökta åtgärden kommer därför förorsaka avsevärt större störningar för omgivningen än en sedvanlig komplementbyggnad i form av exempelvis ett garage eller ett förråd. Sådana störningar är inget som vi grannar i villabebyggelsen har haft skäl att förvänta oss i vår närmiljö. I det sammanhanget måste också beaktas att ett beviljat bygglov för en stor verkstadsbyggnad kommer att få prejudicerande effekter med risk för ytterligare omgivningspåverkan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-03-31

Grannars yttrande 2023-03-29

Situationsplan 2023-02-23

Plan-, fasad- och sektionsritning 2023-02-13

Ansökningsblankett 2022-12-27

Justerare

Expedierat/bestyrt

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärende mellan §§ 116-119 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

Justerare

Expedierat/bestyrt