



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.02–11.46
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Christina Nordberg, controller §§ 301-302 Ida Lennartsson, verksamhetschef Johan Gerremo, verksamhetschef §§ 298-300 Fortesa Bytyqi, exploateringsingenjör §§ 298-300 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 298-320
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Datum
2024-10-31

Innehåll

§ 298 Dnr 2024-00001	
Förändring av ärendelista.....	4
§ 299 Dnr 2024-00003	
Information från förvaltningschefen.....	5
§ 300 Dnr BN-2020-00024	
Information om parkeringstal i avtal med Riksbyggen avseende genomförande av detaljplan för stadsutveckling inom kv Gjutaren och Liljan.....	6
§ 301 Dnr 2024-00353	
Indexjustering för handläggningskostnad (A) per timme enligt plan- och bygglagen.....	7
§ 302 Dnr 2024-00289	
Intern kontrollplan 2025	9
§ 303 Dnr BN-2024-000965	
BUERA 11:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	10
§ 304 Dnr BN-2024-001442	
HARESTORP 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.	14
§ 305 Dnr BN-2021-000062	
ISERÅS 23:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	19
§ 306 Dnr BN-2024-001598	
KYVIK 3:239 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	29
§ 307 Dnr BN-2024-001416	
LERBERG 3:26 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	34
§ 308 Dnr BN-2024-001272	
SÄTINGE 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av verksamhetsbyggnad, samlingslokal	39
§ 309 Dnr BN-2024-000164	
VALLDA 33:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	48
§ 310 Dnr BN-2006-000516	
BÅNGSBO 1:37 - Begäran om slutbevis för nybyggnad av enbostadshus, veterinärklinik samt garage.....	54
§ 311 Dnr BN-2022-001914	
KOLLA 5:151 - Bygglov för nybyggnad av kontor och gym	55

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: AAB40F2150450C77BB1B904BD9AAF60692E74367FA
Transaktionsidentitet: 6F2B0B31F93262F6195C5D2608527A370FDA4246D5

Datum
2024-10-31

§ 312 Dnr BN-2024-001230 KYVIK 5:319 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	61
§ 313 Dnr BN-2024-001181 KYVIK 5:398 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt rivning ..	64
§ 314 Dnr BN-2024-000854 SKÅRBY 6:33 - Bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 15 komplementbyggnader, samt en gemensamhetslokal, plank, murar och parkeringsplatser	68
§ 315 Dnr BN-2024-001542 VARLA 2:138 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus	73
§ 316 Dnr BN-2024-001682 VARLA 2:142 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus	78
§ 317 Dnr BN-2020-000019 Föreläggs att ansöka om lov för tillbyggnad av enbostadshus	82
§ 318 Dnr BN-2020-000019 Föreläggs att ansöka om lov för byggnad.....	83
§ 319 Dnr BN-2020-000019 Föreläggs att ansöka om lov för tillbyggnad	84
§ 320 Dnr BN-2020-000019 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	85

Datum
2024-10-31

§ 298

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Sammanfattning av ärendet

Det anmäls inga förändringar av ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-10-31

§ 299

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet om arbetet med Kungsbacka Live och det event som genomfördes av bygglovsavdelningen tillsammans med representanter från miljö- och hälsoskyddsavdelningen den 28 oktober 2024. Syftet med eventet var att ge råd och stöd till privatpersoner som planerar att söka bygglov. Eventet genomförs som en del i arbetet mot att förenkla den upplevda bygglovsprocessen.

Beslutsgång

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

Datum
2024-10-31

§ 300

Dnr BN-2020-00024

Information om parkeringstal i avtal med Riksbyggen avseende genomförande av detaljplan för stadsutveckling inom kv Gjutaren och Liljan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om parkeringslösningar i avtalet med Riksbyggen för genomförandet av detaljplan för kvarteret Gjutaren och Liljan. Detaljplanen vann laga kraft den 26 september 2023 och möjliggör för byggnation av 300 bostäder. I detaljplanen regleras ett parkeringsantal på 0,8 per lägenhet, inklusive besöksparkeringar, med möjlighet till sänkning genom mobilitetsåtgärder, där förslag om 0,5 platser per lägenhet har diskuterats. Nya avtal som klargör parkeringslösningar och eventuella mobilitetsåtgärder förväntas tas upp i kommunstyrelsen i december 2024 och kommunfullmäktige i februari 2025.

Beslutsgång

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

Datum
2024-10-31

§ 301

Dnr 2024-00353

Indexjustering för handläggningskostnad (A) per timme enligt plan- och bygglagen

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att justera handläggningskostnad (A) per timme i taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet från 1330 kronor per timme till 1391 kronor per timme i enlighet med punkt fyra i taxan.

Byggnadsnämnden beslutar att justera beloppen i tabell A1-23 i enlighet med justerad handläggningskostnad per timme (A1-21) samt prisbasbelopp för 2025 (A22-23) i enlighet med punkt fyra i taxan.

Den justerade handläggningskostnaden per timme samt justerade belopp i tabell A1-23 gäller från och med 1 januari 2025.

Sammanfattning av ärendet

Handläggningskostnad (A) per timme i taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet är kopplad till prisindex för kommunal verksamhet, PKV. I stycke fyra i taxans inledande bestämmelser anges att:

”Avgiftsbeloppen i tabell A 1–21, B3 samt handläggningskostnad per timme A och B i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV). Avgiftsbeloppen i tabell A 22–23 samt B1-2 i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från prisbasbelopp (PBB).

Byggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att justera avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) i tabell A 1–23 samt handläggningskostnad per timme A.”

Taxetabell A1-21 är kopplad till prisindex för kommunal verksamhet. PKV publiceras av Sveriges kommuner och Regioner, SKR. Indexet beskriver kommunernas kostnadsutveckling. För oktober 2024 är PKV 4,6 procent. Denna ökning motsvarar 61 kronor av handläggningskostnadens nuvarande belopp som är 1 330 kronor per timme. Det justerade beloppet blir 1 391 kronor per timme.

Taxetabell A22-23 är kopplad till milliprisbasbelopp, mbpp. Prisbasbeloppet ökar från 57 300 kronor 2024 till 58 800 kronor 2025, vilket motsvarar en ökning med 2,6 procent.

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att Byggnadsnämnden:

* Beslutar att justera handläggningskostnad (A) per timme i taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet från 1 330 kronor per timme till 1 391 kronor per timme i enlighet med punkt fyra i taxans bestämmelser.

* Beslutar att justera beloppen i tabell A1-23 i enlighet med justerad handläggningskostnad per timme (A1-21) samt prisbasbelopp för 2025 (A22-23) i enlighet med punkt fyra i taxan.

Datum
2024-10-31

* Den justerade handläggningskostnaden per timme samt justerade belopp i tabell A1-23 gäller från och med 1 januari 2025.

Förvaltningen beräknar att indexjusteringen motsvarar en intäktsökning på cirka 0,9 miljoner kronor baserat på preliminär budget för 2025. De nya beloppen framgår av bifogad taxetabell för lov, anmälan mm.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-10-15
Taxetabell för lov, anmälan mm, A 1-23, 2024-10-15
Grundberäkning av handläggningskostnad per timme inför 2023, 2022-02-25

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Datum
2024-10-31

§ 302

Dnr 2024-00289

Intern kontrollplan 2025

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner intern kontrollplan 2025.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunens process för intern styrning och kontroll ska nämnderna varje år anta en intern kontrollplan för kommande år. Planen ska bygga på riskanalys (riskidentifiering, riskvärdering och riskhantering). Riskanalysen ska avse hela nämndens verksamhetsområde samt några centralt förutbestämda områden inom HR, ekonomi och administration/information/IT.

Eftersom Byggnadsnämnden sedan 2020-01-01 ansvarar för ekonomi och budget för Bygg- och miljöförvaltningen ingår nämnden för Miljö & Hälsoskydds riskanalys i intern kontrollplan 2025 för Byggnadsnämnden.

Denna plan och resultatet av granskningen ska följas upp och återrapporteras till nämnderna och kommunstyrelsen samtidigt som årsredovisningen 2025, vilket görs i februari 2026.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-10-09

Intern kontrollplan 2025

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd 2024-10-09 § 126

Nämnden för Miljö & Hälsoskydds yttrande till byggnadsnämnden avseende beslut om intern kontrollplan 2025, 2024-09-26

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum
2024-10-31

§ 303

Dnr BN-2024-000965

BUERA 11:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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 två enbostadshus inom en fastighet med en areal om ca 19 hektar som är belägen utanför detaljplanerat område och indelad i sju delområden. Nu föreslagna åtgärder ämnas placeras på skifte 1. Lovfastigheten är idag bebyggd enbostadshus och ekonomibyggnad på skifte 4.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna nylokalisering av två enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagna åtgärder passar vidare väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringarna bedöms sålunda vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar. Fastigheten är relativt stor och föreslagna byggnader har anpassats väl till platsen. Förslaget innebär också att det tillskapats fri passage för allmänheten att röra sig i naturområdet och ta sig till havet varvid vikten av det rörliga friluftslivet har beaktats. Vidare är det relativt unika förutsättningar som råder på fastigheten då det saknas fastigheter i området med likvärdiga

Datum
2024-10-31

förutsättningar som kan ge upphov till prejudicerande verkan. Arbetsutskottet anser därför att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som skulle tala emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagna lokaliseringar passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämpliga utifrån platsens förutsättningar.

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 2024-05-02 och var komplett 2024-08-22 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten BUERA 11:9 skifte 1.

Fastigheten har en areal av 19,4 ha i 7 delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnad på skifte 4. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastigheterna föreslås anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Hela skiftet ingår i nätverket av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Det vill säga att det finns höga naturvärden i området och den föreslagna platsen för byggnation kan antingen inneha höga naturvärden eller fungera som möjlig spridningskorridor för växt och djurliv.

Tidigare ansökningar om förhandsbesked

En ansökan om förhandsbesked för fyra enbostadshus inom samma skifte på fastigheten avlogs av Byggnadsnämnden 2012-12-18 AU 447.

2012-02-21 beviljde Byggnadsnämndens arbetsutskott förhandsbesked för ett enbostadshus och stall på annat skifte inom fastigheten, enligt dåvarande riktlinjer för hästgårdar.

Datum
2024-10-31

Kommunicering

Grannar och sakägare har fått möjlighet att yttra sig angående åtgärden. Sakägarkretsen har bedömts som stor till följd av stor fastighet och vägförening. Annonsering om åtgärden har därför skett, kompletterat med brev till de två för platsen närmaste grannarna.

Två erinringar mot förslaget har inkommit.

BUERA 13:14 framför att området är av stort intresse för allmänheten som använder det frekvent, både skogsdungen och stigen som förbinder havsbaden med Plomhult och övriga Lerkil. Miljön är unik i sitt slag i Lerkilsområdet, det finns blåsippor och fågellivet är rikt.

Buera 13:46 oroar sig över den prejudicerande effekt att Kilanäshalvön ska bli lika bebyggd som Onsala där fastighetsägare ligger så tätt att de kan stänga för stigar med grindar. Stigarna knyter ihop den unika skyddade kusten. Platsen används flitigt som strövområde idag. Det aktuella området har mjuka klippformationer i landskapet. Sprängning för nya fastigheter skulle permanent radera dessa klippformationer ur kulturlandskapet. Det aktuella områdets fauna längs Lillarösvägen innehåller fridlysta blåsippor. Området utgör hemvist för huggorm, snok, ödlor och salamandrar som bör ha biotopskydd. Vidare framförs synpunkter på att Lillarösvägen inte klarar mer trafik.

Förvaltningen konstaterar att det inte finns någon känd information om att området innehåller rödlistade arter. Arter i sig utgör inget generellt biotopskydd.

Ett remissyttrande angående VA och sophantering har ställts till Förvaltningen för Teknik men som ej har svarat.

Underrättelse om förvaltningens bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har inkommit med en svarsskrivelse samt delvis och marginellt ändrad placering i sin ansökan. Sökande tycker bland annat att det är viktigt att Lerkil inte glöms bort i den kommunala planeringen utan får växa med övriga kommunen. Det är viktigt att unga kan få bygga hus och bo kvar i Lerkil.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-18
Erinran, 2024-10-14
Erinran, 2024-10-13
Karta, 2024-08-22
Yttrande från sökande, 2024-08-22
Yttrande från sökande, 2024-08-22
Mejl till sökande från VA-enheten, 2024-08-22
Ansökan, 2024-05-02
Översiktskarta, 2024-05-02
Översiktskarta, 2024-05-02

Datum
2024-10-31

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen nylokalisering av två enbostadshus utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Föreslagna åtgärder passar vidare väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Placeringarna bedöms sålunda vara lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar. Fastigheten är relativt stor och föreslagna byggnader har anpassats väl till platsen. Förslaget innebär också att det tillskapats fri passage för allmänheten att röra sig i naturområdet och ta sig till havet varvid vikten av det rörliga friluftslivet har beaktats. Vidare är det relativt unika förutsättningar som råder på fastigheten då det saknas fastigheter i området med likvärdiga förutsättningar som kan ge upphov till prejudicerande verkan. Den sökta åtgärden uppfyller därför de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som skulle tala emot det enskilda intresset av att bebygga förevarande fastighet.

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

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Daniel Hognerts (M) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Buera 13:14 samt Buera 13:46 (delges)

Datum
2024-10-31

§ 304

Dnr BN-2024-001442

HARESTORP 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14, § 196.

Villkor

En förutsättning för att kunna erhålla lov för tre enbostadshus är att såväl stamfastigheten som avstyckningstomterna har arealmässiga förutsättningar att kunna bebyggas med bostadshus och komplementbyggnader jämte uteplatser och andra anordningar. Beviljat förhandsbesked villkoras därför med ett krav om att tillkommande tomter är tillräckligt stora, med luftiga och rymliga ytor, för att möjliggöra eventuella framtida byggnationsåtgärder.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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 förhandsbesked för uppförande av tre nya enbostadshus på en fastighet om cirka 15 000 kvadratmeter som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokaliseringar är lämpliga med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering, förutsatt att

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: AAB40F2150450C77BB1B904BD9AAF60692E74367FA
Transaktionsidentitet: 6F2B0B31F93262F6195C5D2608527A370FDA4246D5

Datum
2024-10-31

ovanstående villkor om lämplig tomtstorlek följs. Ansökan bedöms således uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med hänsyn till att föreslagna byggåtgärder bedöms ha en begränsad påverkan på omgivningen. Föreslagen åtgärd bedöms vidare ha en begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar. Den mark som ämnas bebyggas med tre enbostadshus är tillräckligt stor och bedöms inte utgöra jordbruksmark som är brukningsvärd. Därtill föreligger inga planer för kommunen att planlägga aktuellt område. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen inte ha någon inverkan på en eventuell framtida planprocess.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser därtill att föreslagna åtgärder utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar väl in i landskapsbilden. Föreslagna åtgärder förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placeringar.

Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som registrerades 2024-07-14 avser förhandsbesked för uppförande av tre nya bostadshus. Föreslagna avstyckningstomter beräknas uppgå till cirka 1 000 kvadratmeter respektive 950 kvm. Stamfastigheten har en area om 15 342 m².

Ansökan var komplett 2024-08-04. Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2024-10-31

Övriga förutsättningar

Delar av fastigheten Harestorp 1:8 omfattas av strandskydd. Fastigheten ligger inom riksintresse för Rörligt friluftsliv.

Avlopp

Sökande har skickat in ett intyg som redogör för att Boberg Dotetorp Samfällighetsförening ger godkännande för påkoppling till föreningens vatten och avlopp.

Kommunicering

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. I remissvar daterat 2024-10-01 skriver teknik följande:

"Harestorp 1:8 ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Då det finns ett intyg från förening (Boberg Dotetorp Samfällighetsförening) att dem har platser kvar i sitt avtal med oss så har vi inget att invända.

En vändplan bör iordningställas i anslutning till de tilltänkta husen för att insamling av kommunalt avfall skall vara möjlig att utföra från fastigheten. Vändplanen kan utformas enligt bifogad mall."

Kommunicering med berörda sakägare

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från ordförande i Lekarekulle-Salthällebro vägsamfällighetsförening. I utlåtandet skriver sakägaren följande:

- "Väg till fastigheterna enligt lantmäteri N9866, 2014-12-05, ingår i Lekarekulle-Salthällebro vägsamfällighetsförenings ansvar. Samfällighetsföreningen grusar vägdelen till godkänd standard.*
- Dagvatten från fastigheterna ingår i fastighetsägarnas ansvar och förankras i samråd med vägföreningen.*
- Vändplan vid vägens slut bör vara ett krav för samhällstjänster såsom brandkår, renhållning och sjuktransporter. Vändplan ingår i fastighetsägarens ansvar."*

Invändningar har även inkommit från fastighetsägare till Harestorp 1:9 som skriver att de motsätter sig att förhandsbesked beviljas till dess att en grundlig utredning har gjorts angående den gemensamma avloppsanläggningen. Enligt fastighetsägaren är det ej klarlagt fel med avloppsanläggningen.

Sökande har fått ta del av inkomna synpunkter. Sökande inkom med ett skriftlig bemötande 2024-10-10.

Datum
2024-10-31

Kommunicering med sökande

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-08-15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-18
Yttrande från sökande, 2024-10-10
Remissvar förvaltningen för Teknik, 2024-10-01
Karta tillhörande remissvar, 2024-10-01
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-09-30
Utlåtande från berörd sakägare, 2024-09-26
Utlåtande från berörd sakägare, 2024-09-26
Utlåtande från berörd sakägare, 2024-09-24
Utlåtande från berörd sakägare, 2024-09-18
Intyg VA, 2024-08-04
Information, 2024-08-04
Karta, 2024-08-04
Ansökan, 2024-07-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten med tillhörande villkor. Yrkandet motiveras enligt följande; föreslagna lokaliseringar är lämpliga med hänsyn till kommunens tätortsutveckling & strategiska planering, förutsatt att villkor om lämplig tomtstorlek följs. Ansökan bedöms således uppfylla lämplighets & hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med hänsyn till att föreslagna åtgärder har en begränsad påverkan på omgivningen.

Föreslagen åtgärder har vidare en begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar som är unika. Den mark som ämnas bebyggas med tre bostadshus är tillräckligt stor och bedöms inte utgöra jordbruksmark som är brukningsvärd. Därtill föreligger inga planer för kommunen att planlägga aktuellt område. Föreslagna åtgärder bedöms följaktligen inte ha någon inverkan på en eventuell framtida samhällsplanering. Därtill utgör föreslagna åtgärder en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar väl in i landskapsbilden. Föreslagna åtgärder förutsätter sålunda inte detaljplaneläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL.

Det föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placeringar. Sammantaget bedöms föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen. Villkoret om lämplig storlek motiveras med behovet av att tillsakap luftiga och rymliga bostadstomter som har arealmässiga förutsättningar att möjliggöra eventuella framtida byggåtgärder.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Datum
2024-10-31

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Hareshorp 1:14 och Haretorp 1:9 (delges)

Datum
2024-10-31

§ 305

Dnr BN-2021-000062

ISERÅS 23:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med tillhörande villkor.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor.

Byggnadsnämnden har tidigare debiterat 7 200 kronor i ärendet, vilket reduceras från avgiften. Avgiften är därutöver reducerad med 12 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 15 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2020-09-08 § 97.

Villkor

- Infart till ny byggnad ska samordnas med infart till befintligt bostadshus på fastigheten Iserås 23:3.
- Infart ska placeras i samma läge som redovisat för Iserås 23:3 enligt markplaneringsritning/nybyggnadskarta inkommen 2020-05-08 och tillhörande bygglov D 2020-000914, 2020-05-13.
- Färdigt golv på ny byggnad får inte placeras högre än +5,9.
- Väg ska anläggas/justeras så att plant vilplan om minst 5 meter anordnas mot Landstormsvägen och så att vägen ansluter till ny byggnad utan större nivåskillnad till huvudentré än 0,5 meter.
- Befintliga och naturliga marknivåer i gräns i sydväst ska bevaras, minst 6 meter från gräns.
- Slänt med grus eller sprängsten inom tomt ska undvikas och tomt ska utformas så att dess naturliga karaktär bibehålls.
- Sprängkanter kan tillåtas, ej högre än 1 meter.
- Byggnationen ska anpassas till omgivningen så att den, trots att det är en byggnad av sin tid, ansluter till bebyggelseområdets karaktär och omkringliggande bebyggelse på ett lämpligt sätt. Särskilt ska utformning av byggnader anpassas sett till totalhöjd. Med bebyggelseområdet avses alla angränsande fastigheter till Iserås 23:3 tillsammans med tillkommande fastighet och fastigheter utmed Landstormsvägen från Heeravägen 4 till Landstormsvägen 106.

Datum
2024-10-31

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Fasadritning i ansökan ligger inte till grund för beslut om förhandsbesked och undantas från beslutshandlingar. Placering och utformning av byggnad prövas genom ansökan om bygglov.

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden. Bygglov och startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Nytt bostadshus ska anslutas till privata ledningar för spill och vatten ska anordnas genom egen brunn, om bättre lösning för att tillgodose behov av vatten till bostaden inte kan ordnas.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, om åtgärden

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

Enligt 12 kap. 8 a § PBL ska en avgift som tas ut för prövning att förhandsbesked reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids.

Bedömning

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår då ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Översiktsplan

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I den har en avvägning gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var riksintressen eller andra allmänna intressen ska

Datum
2024-10-31

prioriteras. Enligt ÖP ligger vald lokalisering *utanför utvecklingsort och inom kustbygd*.

Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse och areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Det råder ett starkt bebyggelsetryck och kommunen är generellt restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras. Restriktiviteten för byggnation utanför utvecklingsorterna handlar också om identitet och stads- och landskapsbild, att göra gränserna mellan bostadsorter och landsbygd tydliga är betydelsefullt för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. Då är mellanrummen viktiga att värna. Om ny bostadsbebyggelse ska tillkomma bör det ske i ett större sammanhang, i en vidare prövning genom framtagande av detaljplan. Undantag från restriktiviteten för ny bostadsbebyggelse gäller under förutsättning att ansökan inte ställer krav på detaljplan, att åtgärden är avgränsad utifrån sina förutsättningar, inte utökar utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området och att åtgärden uppfyller kraven i lagstiftningen i övrigt, till exempel på lucktomter och för generationsskifte inom aktiva jord- och skogsbruk.

Detaljplanekrav

Enligt PBL 4 kap. 2 § ska lämpligheten av en viss bygglovspliktig åtgärd på en specifik plats prövas genom detaljplan om byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

I Kungsbacka råder det ett generellt högt bebyggelsetryck, framförallt i kommunens västra delar.

Enstaka byggnadsverk kan enligt förarbetena till lagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f), trots att det råder stor efterfrågan på bebyggande i området, prövas genom förhandsbesked under förutsättning att det inte medför någon betydande miljöpåverkan och det gäller en komplettering på obebyggda så kallade lucktomter.

En lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktoner utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Mark- och miljödomstolen har fastställt att den avsedda platsen är att betrakta som en lucktomt och att det inte föreligger någon risk för prejudicerande verkan. Byggnadsnämnden har inte överklagat detta beslut.

Förvaltningens bedömning är att den sökta åtgärden med givna villkor uppfyller lagstiftningens krav om lämplig markanvändning och att åtgärden är undantagen krav från detaljplan med stöd av mark- och miljödomstolens klargörande om att platsen är lämplig att bebygga som lucktomt.

Motivering villkor

Platsen är lämplig att bebygga med ett enbostadshus, förutsatt att villkor till beslutet följs. Villkor finns för att styra infarten till en mer trafiksäker placering och med en mer trafiksäker utformning. Gemensam infart till Iserås 23:3 och tillkommande

Datum
2024-10-31

bostadshus är betydelsefullt för undvika fler stora hårdgjorda ytor som lätt tar överhand. Genom att villkora byggnadens färdiga golvhöjd, markåtgärder inom tomt och anpassning till bebyggelseområdets karaktär och omkringliggande bebyggelse begränsas möjligheterna att uppföra en byggnad i högt läge och stor omgivningspåverkan.

Bemötande av synpunkter

Ägare till fastigheten Iserås 5:87 och vägsamfällighet har yttrat sig med erinran angående infart som har en olämplig placering utifrån trafiksäkerhet. Denna synpunkt bemöts genom villkor, som också förbättrar trafiksäkerheten för den befintliga bostaden.

Utformning och placering av byggnad prövas i ansökan om bygglov. Förvaltningen bedömer att utformningen ska motiveras utifrån platsen och omgivningen och sökande har uttryckt att det finns fler byggnader än den föreslagna som kan vara lämpliga på platsen. Förvaltningen har därför valt att undanta fasadritningen från beslutshandlingarna för att förtydliga detta.

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att det är lämpligt att lokalisera ett enbostadshus på den specifika platsen enligt 9 kap. 31 § PBL Förhandsbesked ska därmed beviljas enligt 9 kap. 17 § PBL.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan och gäller nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Iserås 23:2.

I ansökan anges att infart ska samordnas med infart från stamfastigheten genom servitut på stamfastigheten, att anslutning till spillvatten sker genom privat förening och att vatten ordnas genom egen brunn.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2021-01-05 och bedömdes då vara komplett.

Datum
2024-10-31

Det har gått mer än tio veckor från det att ansökan var komplett till dess att vi nu fattar beslut angående ansökan.

Platsbesök

Förvaltningen var på platsen 2024-09-18.

Fastigheten Iserås 23:3 är tydligt indelad i ett område för nybyggnation där växtlighet tagits bort och en del som orörd och har flera större träd. Området där fastigheten ligger är framvuxet över tid,

Historik i ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott fattade 2021-12-02 beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked på fastigheten.

Beslutet överklagades av sökande till Länsstyrelsen som avlog överklagandet 2023-07-05.

Beslutet överklagades av sökande till Mark- och miljödomstolen (laga kraft 2024-06-12) som upphävde förvaltningens beslut och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden i Kungsbacka för vidare utredning.

De skriver i sitt beslut att fastigheten ligger inom område med högt bebyggelsestryck men att platsen som är målet för aktuell åtgärd påminner om en lucktomt sett till storlek, att den på alla sidor är avgränsad av bebyggelse och att den ligger i anslutning till väg. Det är alltså inte frågan om någon utvidgning av bebyggelseområdet. Det har heller inte framkommit att platsen behövs för gemensamt ändamål, tar jordbruksmark i anspråk eller att platsen har betydelse för det rörliga friluftslivet. Området är utvecklat med kommunal service, vatten, avlopp, skola, buss med mera. Utifrån det specifika läget och förutsättningarna på platsen så anser domstolen att ett beviljat förhandsbesked inte skulle behöva medföra prejudicerande effekter eller försvåra kommunens framtida planläggning.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 4 091 kvadratmeter och är en bebyggd småhusenhet.

Byggnationen består av ett enbostadshus med garage med en total byggnadsarea om cirka 307 kvadratmeter.

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

ÖP

Översiktsplanen (ÖP), *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger *utanför utvecklingsort* och *inom kustbygd*. Här är kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Kustbygden definieras av områden där bebyggelsestryck är starkt och utgörs av mellanrummet kring kommunens utvecklingsorter. Kungsbacka kommun ska växa

Datum
2024-10-31

och utvecklas främst inom de i ÖP utpekade prioriterade utvecklingsorterna och i övriga utvecklingsorter.

Skälen till att kommunen vill samla nybyggnation av bostäder till utvecklingsorterna är att få en långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet för utvecklingen av den kommunala servicen. En spridd bebyggelse gör det svårt att utveckla hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Ny spridd bebyggelse riskerar också att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden.

Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket som finns i stora delar av kommunen, framför allt i kommunens västra delar. Ska ny bostadsbebyggelse tillkomma bör det ske i ett större sammanhang, i en vidare prövning genom framtagande av detaljplan.

Därutöver handlar restriktiviteten av byggnation utanför utvecklingsorterna om identitet och stads- och landskapsbild. Att göra gränserna mellan bostadsorter och landsbygd tydliga är betydelsefulla för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. Då är mellanrummen viktiga att värna.

Om ny bebyggelse ska komma, trots den generella restriktiviteten, får en sådan komplettering inte medföra krav på planläggning utifrån plan- och bygglagen, den ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Exempel när undantag från restriktivitet är möjlig är på lucktomter och för generationsväxling.

Natur- och friluftsliv

Enligt beslut från Länsstyrelsen i Hallands län 2020-05-04 i ärende 511-1730-20 omfattas diket sydväst om fastigheten och som ingår i Lyngås-Iserås dikningsföretag 1959 inte av strandskydd. Fastigheten Iserås 23:3 omfattas således inte av strandskydd.

Området ligger till en liten del inom det som är utpekad som nätverk för livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Uppdelning och fragmentering av ädellövskogen har negativ påverkan på arternas möjlighet att fortleva.

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt Miljöbalk (1998:808) (MB) 4 kap. 4 § och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. 2 §.

Geologi

Området ligger inom område där jordarten är postglacial lera med grunda jorddjup mot gräns i väst och söder och urberg i övrigt, enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). Det finns ingen utpekad skredrisk inom fastigheten.

Buller

Det finns ingen särskild risk för störande buller på fastigheten, mer än närhet till Landstormsvägen som är en mindre enskild väg.

Datum
2024-10-31

Radon

Placeringen för bostadshuset ligger inom högriskområde för radon, område med grus där markradonhalten överstiger eller sannolikt överstiger 50 000 Bq/kubikmeter.

Tekniska system

Enligt beslut från mark- och miljödomstolen finns det VA för området. Även om det finns VA-ledningar för området har sökande inte visat på vilket sätt tänkt byggnation ska ansluta till befintliga system. Anslutning enligt ansökan, till kommunalt VA eller privata ledningar, är inte prövade i tidigare beslut från byggnadsnämnden med mer än att det antingen ska ansluta till kommunala ledningar eller till Landstormsvägens VA-förening.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten, men omfattas av VA-utbyggnadsplan där preliminär byggstart är beräknad till 2031 med möjlighet att ansluta 1-3 år efter byggstart.

Fastigheten ligger inom område med privata ledningar för vatten och avlopp. Enligt uppgift från Landstormsvägens samfällighetsförening, per telefon 2024-08-16, angående VA-anlutning för ny fastighet finns det utrymme för 15 fastigheter i föreningen med beräkning om två VA-anlutningar per fastighet. Då alla lotter är utdelade finns inte utrymme för ytterligare fastigheter att ansluta sig till föreningen. Sökande har 2024-08-26 kompletterat med intyg om att det är möjligt att ansluta till Berghems Avlopp i Onsala Ekonomisk förening för spillvatten samt information om att vatten ska lösas genom att ansluta till en befintlig ledning som verkar sakna förening eller genom att borra egen brunn.

Enligt kartering från SGU om vattentillgång i små magasin strax under 400 l/dygn/ha. Efter avstämning med kommunens geolog begär vi inte någon vattenhydrologisk undersökning för att visa på att vattentillgången är tillräcklig för ytterligare ett bostadshus. Brunnskartering visar på varierad, men relativt god vattentillgång. Ingenstans i kartering finns noterat att vattnet är otjänligt med anledning av radiumhalter eller saltvatteninfiltration.

Dagvatten måste omhändertas inom egen fastighet.

Det finns bredbandsnät i området.

Väg

Det finns väg fram till fastigheten och möjlighet att anordna infart genom samordning med befintligt bostadshus, i enlighet med ansökan.

Översvämning

Fastigheten ligger på gränsen till, men utanför, område med risk för översvämning vid 200-årsnivåer på hotkartor för de kustområden som har identifierats ha betydande översvämningensrisk enligt förordning om översvämningensrisker (SFS 2009:956), vilka MSB har ansvaret för att ta fram.

Bebyggelseområdet

Från Gottskärsvägen går Landstormsvägen söderut över en höjdrygg mellan lägre liggande jordbruksmark i nord-sydlig riktning. En bit in på vägen möter höjdryggen

Datum
2024-10-31

jordbruksmarken och ryggen delas upp som öar i det i övrigt brukade landskapet. Jordarten skiftar mellan urberg och glaciala leror med partier av sandig morän med grunda jorddjup.

Detta har betydelse för hur fastigheten Iserås 23:3 ska betraktas i förhållande till nära omgivning.

I en liten skala kan Iserås 23:3 betraktas som en del av en enskild kulle om cirka 250 meter i diameter, som med ett litet avstånd skiljer sig ifrån ett område norröver, som sedan sträcker sig hela vägen till Gottskärsvägen, en sträcka om cirka 1000 meter och dels som en del av en bebyggelse som sträcker sig till längs hela Landstormsvägen, till dess slut ytterligare 500 meter söderut.

Den norra delen av Landstormsvägen präglas starkt av verksamhetsbyggnader i form av hotell och skola. Det finns dock inget i övrigt som skiljer sig avseende förutsättningar här, från den längre söderut längs Landstormsvägen, mer än att området redan är tätare bebyggt.

Utmed Landstormsvägen finns endast ett mindre område som omfattas av detaljplan, O44, vilket är en äldre avstyckningsplan utan bestämmelser om utformning eller placering av byggnader, strax intill nu tänkt byggnation. Inom avstyckningsplanen fanns utrymme för 8 fastigheter om cirka 1 100 kvadratmeter, varav 7 har bildats i enlighet med planen. I närheten har ytterligare avstyckningar med byggnation av bostadshus gjorts, ungefär samtida med avstyckningsplanen. Ytterligare något enstaka bostadshus med ny avstyckning har gjorts under 1970-talet, utöver det är strukturen ursprunglig, om än att byggnaderna har bytt karaktär från fritidshus eller hus tillhörande bruksgård till att ha permanent boende som huvudändmål.

Byggnader är placerad intill höjder och på mark som inte sluttar i första hand, vid platsbesöket kunde vi inte se något hus med suterrängvåning. Höjder har lämnats fria och berg i dagen, högväxta tallar och blandade lövträdsdungar är en del av områdets karaktär.

Byggnaden på Iserås 23:3 skiljer sig från omgivande bebyggelse med ett modernt formspråk, platt tak och stående tät panel med ett grånat uttryck. Byggnaden har ett högt mittparti och en total byggnadsarea om cirka 350 kvadratmeter tillsammans med komplementbyggnad. Bebyggelsen i övrigt har i övrigt sadeltak med varierande lutning. Det är tydligt att de byggnader som har tillkommit i området har prägel av den tid som de är uppförda i.

Avstånd till service och kollektivtrafik

Från tänkt placering är avstånd till förskola och grundskola cirka 0,5 kilometer, till servicepunkt (vårdcentral, livsmedelsaffär) cirka 3,5 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik 1 kilometer.

Gång- och cykelväg finns inte vid fastigheten, men vid Gottskärsvägen.

Datum
2024-10-31

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd som inte är en komplementbyggnad eller liten tillbyggnad till en- och tvåbostadshus och ska utföras utanför detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Ägare till fastigheten Iserås 5:33 har yttrat sig utan erinran.

Ägare till fastigheten Iserås 5:87 har yttrat sig med erinran angående infarten som är placerad på ett olämpligt sätt utifrån trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter som kan komma i hög fart då det är en nedförsbacke. Sikt för infart ska inte behöva ordnas genom att grannfastigheten Iserås 23:2 ska justera markens nivåer inom egen fastighet eller klippa sin häck. Vidare påpekar grannarna att fasadritningar för garaget saknas i ansökan och att höjdangivelser saknas på ritningen, men att den höga byggnadshöjden kommer att begränsa utsikten för Iserås 23:2, att byggnad bör placeras längre åt väster, att byggnaden ska anpassas till markens nivåer och områdets byggnadstradition, vilken är värd att bevaras.

Vägsamfälligheten har yttrat sig med erinran angående föreslagen infart, som enligt ansökan samordnas med det befintliga bostadshuset på Iserås 23:3. I bygglov för nybyggnation på fastigheten följdes inte markplaneringsritningen i nybyggnadslovet avseende placering och utformning. Vägsamfälligheten påpekar att infarten ligger i en kurva med skymd sikt och att Landstormsvägen är cykelväg för de som ska ta sig till den närliggande skolan. Vägsamfälligheten anser att infartsvägen som användes för nybyggnationen på Iserås 23:3, i södra hörnet av Iserås 23:3 ska användas som infart, så att inte trafiken ökar på den befintliga infartsvägen till Iserås 23:3.

Ägare till fastigheterna Iserås 5:24, Iserås 23:1, Iserås 23:2, Skalegården 1:102, Skalegården 1:8, Staragården 3:17, Staragården 3:32 och Staragården 3:17 har inte svarat.

Remisser är skickade enligt Förvaltningslag (2017:900) 26 §.

Vi har hört bygg- och miljöförvaltningen. Yttrande har inkommit utan erinran med information om att det är sökandes eget ansvar att se till att vatten har tillräckligt bra kvalitet från grävd eller borrarad brunn.

Vi har hört förvaltningen för teknik. Yttrande har inkommit utan erinran med information om det i dagsläget inte går att anslut byggnaden till kommunala ledningar för vatten och avlopp (VA) och att det finns en utbyggnadsplan för området. En utbyggnad av VA kan bli möjlig 2031.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-22

E-post, 2024-08-26

Intyg, 2024-08-26

Utlåtande, 2024-08-14

Yttrande, 2024-07-23

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: AAB40F2150450C77BB1B904BD9AAF60692E74367FA
Transaktionsidentitet: 6F2B0B31F93262F6195C5D2608527A370FDA4246D5

Datum
2024-10-31

Yttrande, 2024-07-23
Yttrande, 2024-07-23
Yttrande, 2024-07-08
Yttrande, 2024-06-30
Yttrande, 2024-06-25
Beslut, 2024-06-24
Situationsplan, 2021-01-05
Sammanställning e-tjänst, 2021-01-05
Utlåtande, 2020-04-30
Utlåtande, 2020-04-30
Markplaneringsritning ärende BN 2019-001847, 2020-05-06

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)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Vägsamfällighet och fastighetsägare till Iserås 5:87 (delges)

Datum
2024-10-31

§ 306

Dnr BN-2024-001598

KYVIK 3:239 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 15 295 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (SFS 2010:900) ska bygglov (och därmed förhandsbesked) ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov (och därmed förhandsbesked) ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan avseende att bostadshuset placeras till ca 85% på punktprickad mark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelserna inte är liten eller förenliga med detaljplanens syfte.

Sökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap. 30 §, eller 9 kap. 31 b-c §§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Ett negativt förhandsbesked för sökt åtgärd måste därför lämnas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in komplett 2024-08-16 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten KYVIK 3:239. Fastigheten har en areal av 992 m²

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: AAB40F2150450C77BB1B904BD9AAF60692E74367FA
Transaktionsidentitet: 6F2B0B31F93262F6195C5D2608527A370FDA4246D5

Datum
2024-10-31

och är idag bebyggd med en komplementbyggnad, som tillhört stamfastigheten Kyvik 3:147.

Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område och omfattas av byggnadsplan S80 Kullaviksområdet, laga kraft 1972-02-18. Av detaljplanen går det att mäta att det finns ca 65 kvm stor byggrätt med 4,5m kvar till tomtgräns. I övrigt består tomten av punktprickad mark.

Sökande har på sin situationsplan redovisat 4,5m avstånd till gräns i sitt förslag.

Förslaget redovisar en bostadsbyggnad samman byggt med garage, varav ca 22 kvm av garaget redovisas inom byggrätten. Resterande ca 115 kvm av 137 kvm total för bostadshus med garage redovisas på punktprickad mark. En 3D skiss visar nivåskillnad mellan garage och bostad.

Tidigare ärenden

2022 gjordes ansökan om förhandsbesked med samma lokalisering som denna ansökan. Ansökan återtogs av sökande efter kommunikering av förvaltningens bedömning 2022.

Bedömning

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövning göras om en byggnadsåtgärd överhuvudtaget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden. Vid en prövning av en ansökan om förhandsbesked gäller i huvudsak samma regler som vid en bygglovsprövning.

Förutsättningarna för bygglov inom detaljplan framgår av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastigheten eller det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen och inte strider mot detaljplanen, samt uppfyller kraven enligt bland annat 3 kap. 6 § PBL.

Enligt inlämnad situationsplan samt Kungsbacka kommuns karttjänst, placeras byggnaden till ca 85 % på punktprickad mark, mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Förvaltningen finner inte att någon särskild omständighet föreligger i det aktuella fallet, för att frångå denna bestämmelse.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL ska bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och;

1, avvikelsen är liten, eller

2, åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

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

Datum
2024-10-31

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Förvaltningens bedömning är att byggandet av enbostadshus i strid med detaljplanen inte är förenligt med planens syfte och ej heller tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse. Användning bostad är inte heller ett kompletterande användningsområde då bostad är det som tillåts inom byggrätten.

Planförutsättningar

I *"Boken om detaljplan och områdesbestämmelser"*, 2002 reviderad, framtagen av Boverket, går att läsa; Genom att det är tillåtet att begränsa exploateringen och ange byggnaders placering är det också möjligt att visa var man inte får bygga. Med punktprickad betecknad mark menas att mark inte får bebyggas.

Fastigheten Kyvik 3:239 ligger inom detaljplanerat område och omfattas av byggnadsplan S80: *Kullaviksområdet*. Lagakraftvunnen 1972-02-18. Plankartans illustration visa hur fastigheten är avsedd att bebyggas.

Enligt planbestämmelserna om nyttjandegrad av bebyggelseområdet gäller följande;

"Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas."

Liten avvikelse

Frågan är därmed om avvikelsen kan godtas som en liten avvikelse och förenlig med planens syfte.

Byggnaden med både bostadshus och vidbyggt garage placeras till ca 85% inom punktprickad mark, varav själva bostadshuset till 100% inom punktprickad mark. En sådan kraftig avvikelse kan inte betraktas som en liten avvikelse från planen, med beaktande av praxis. Ett helt bostadshus är ej heller en åtgärd av begränsad omfattning. Planen har i övrigt gått att bebygga med bostadshus.

Argument från sökande

Sökande anför flera skäl till varför ansökan borde beviljas bl.a;

- att tomten styckats av för att bilda en egen fastighet.

Förvaltningens bedömning är att fastighetsbildningen inte har ändrat eller åsidosatt den för tomten gällande detaljplanen.

- Att kommunen har haft ett styrdokument *Riktlinjer för byggnadsnämndens ställningstagande i avstyckningsärenden inom planlagt område, 2004-07-01, §133, och*

Det dokumentet är upphävt 2022-08-25 BN § 225.

- Tolkning av äldre detaljplan

Datum
2024-10-31

Vid förståelse av begreppen som används i äldre detaljplaner får man titta på när den togs fram. Men i övrigt är det dagens Plan och bygglag som tillämpas och inte byggnadsstadgan med möjlighet till dispens.

- Att det i området finns flertalet fastigheter som på ett eller annat sätt byggts med viss placering på prickad mark. Exempelvis stamfastigheten Kyvik 3:147 har ett bygglov från 1974 helt på prickad mark.

Förvaltningens bedömning är att det inte påverkar gällande plan, att tidigare bygglov har medgivits med dispenser enligt äldre lagstiftning. Exakt på vilket sätt, om det varit med dispens eller med avvikelse, ett bygglov godkänts framgår inte alltid av äldre beslut. Dagens bedömning görs utifrån dagens rättspraxis.

- Sökande hävdar att äldre beslut har en prejudicerande verkan för den här ansökan, samtidigt som sökande också framför att förslaget inte får en prejudicerande verkan framöver.

Förvaltningens bedömning är att det är allvarligare att frångå planbestämmelserna idag, än när de kunde frångås med dispenser. Begreppen prejudicerande effekt och lucktomt har Kungsbacka kommun ofta använt i motivering av förhandsbesked utom plan vid utvidgning av bebyggelsemönster där det är rådgivande riktlinjer att förhålla sig till vid avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och är alltså inte ett begrepp som är tillämpligt på samma sätt i den här ansökan. Att nu gå i strid med gällande planbestämmelser med så stor avvikelse går emot rättspraxis och prejudikatdomar på vad som har betraktas som liten avvikelse.

- Sökande menar att de uppfyller anpassningskrav till tomt och område.

Förvaltningen konstaterar att byggnaden föreslås i kuperad terräng och markåtgärder kommer att behövas men att de inte redovisats. Likaså framgår av 3D-skiss att garage placeras vidbyggt men på annan nivå än bostadshuset, där det utvändigt kan vara svårt att tillgodose tillgängligheten. Om någon teknisk lösning, t.ex hiss planeras invändigt framgår inte. Bedömning av förhandsbeskedet utelämnar därför markanpassningar och tillgänglighetskrav, som normalt bedöms i bygglovsskedet.

Vad sökande anför medför därför ingen annan bedömning.

Mot denna bakgrund kan konstateras att nybyggnation av enbostadshus inom fastigheten strider mot planens bestämmelser. Ansökan avstyrks då förslaget inte uppfyller de krav som ställs enligt 9 kap. 30 §, eller 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Ett negativt förhandsbesked för sökt åtgärd måste därför lämnas.

Kommunicering

Förvaltningen har 2024-09-18 sänt ut en bedömning om avstyrkan till sökande.

Beslutsunderlag

Komplettering av yttrande med tillhörande kartbild 2024-10-29

Yttrande 2024-10-18

Datum
2024-10-31

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut om bordläggning 2024-10-03 § 282
Yttrande 2024-09-23
Karta, lista och bilaga 2024-08-16
Tjänsteskrivelse 2024-09-20
Ansökan med bilagor 2024-08-16

Ärendets behandling på sammanträdet

Till sammanträdet har beslutsunderlag tillkommit i form av yttrande från sökande daterat 2024-10-18 samt komplettering av yttrande med tillhörande kartbild daterat 2024-10-29.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-10-31

§ 307

Dnr BN-2024-001416

LERBERG 3:26 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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 på en fastighet med en areal om ca 2 400 kvm som idag är bebyggd med ett enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och inom sammanhållen bebyggelse.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på aktuell fastighet är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Den sökta åtgärden utgör en naturlig avstyckning av befintlig bostadsfastighet och bedöms uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med beaktande av dess ytterst begränsade påverkan på omgivningen. Föreslagen åtgärd bedöms vidare ha en ytterst begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar. Föreslagen åtgärd anses därtill inte ha någon inverkan på en eventuell framtida detaljplanprocess. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar väl

Datum
2024-10-31

in i landskapsbilden. Föreslagen åtgärd förutsätter följaktligen inte planläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placering. Arbetsutskottet anser sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-07-08 och var komplett 2024-08-18 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten LERBERG 3:26

Fastigheten har en areal av 2398 kvm och är idag bebyggd med enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, inom samhällen bebyggelse. Detaljplan Ä12 gäller för intilliggande fastighet. Kommunalt vatten och avlopp finns utmed Agnsjödalsvägen.

Kommunicering

Sakägare och grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter.

Förvaltningen för teknik har svarat på remiss att fastigheten Lerberg 3:26 ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten. Förbindelsepunkt finns i tomtgräns. Insamling av kommunalt avfall kan ske från eventuellt tillkommande fastighet i anslutning till Agnsjödalsvägen.

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. Förhandsbesked ska

Datum
2024-10-31

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

Enligt 2 kap. 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. Företrädere 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.

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

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt.

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

- Areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.

Datum
2024-10-31

- Inom kust- och landsbygd tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse.

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

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

Beslutsunderlag

Remissvar förvaltningen för Teknik, 2024-10-11

Grannytttrande Buera 3:20, 2024-10-01

Byggnadsnämndens arbetsutskotts beslut om återremiss 2024-09-12 § 264

Tjänsteskrivelse, 2024-08-22

Tomtskiss, 2024-08-18

Foto med mått på föreslagen delning av tomt, 2024-07-08

Ansökan, 2024-07-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på aktuell fastighet är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Åtgärden utgör en naturlig avstyckning av befintlig bostadsfastighet och bedöms vidare uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med beaktande av åtgärdens ytterst begränsade påverkan på omgivningen.

Föreslagen åtgärd bedöms vidare ha en ytterst begränsad prejudicerande verkan för området, beaktat i ärendet rådande förutsättningar. Föreslagen åtgärd anses därtill inte ha någon inverkan på en eventuell framtida detaljplanprocess. Föreslagen åtgärd utgör även utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar väl in i landskapsbilden. Föreslagen åtgärd förutsätter följaktligen inte planläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga direkta motstående intressen som direkt talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placering.

Sammantaget passar föreslagen lokalisering väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Thure Sandén (M) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Datum
2024-10-31

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Lars Eriksons (S) med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-10-31

§ 308

Dnr BN-2024-001272

SÄTINGE 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av verksamhetsbyggnad, samlingslokal

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av verksamhetsbyggnad, samlingslokal på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

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 nybyggnad av en samlingslokal på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Föreslagen samlingslokal om ca 1 000 kvm ska ersätta en befintlig byggnad på fastigheten. Vidare ska en annan befintlig byggnad på fastigheten rivras för att möjliggöra ytor för parkering.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av en ny verksamhetsbyggnad i form av en samlingslokal är lämplig på aktuell plats. Detta med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling samt med beaktande av att föreslagen lokalisering är begränsad i omfattning. Skälen härtill är att det redan finns en befintlig byggnad och en pågående verksamhet på fastigheten samt att föreslagen åtgärd inte medför ytterligare ingrepp på marken då platsen redan är hårdgjord. Den sökta byggnationsåtgärden är

Datum
2024-10-31

följaktligen väl anpassad efter platsens befintliga utformning. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagna åtgärder inte utlyser detaljplanekravet då det inte finns några direkta planer på att planlägga aktuellt område samt att det inte råder några avvägningssvårigheter mellan prioritering av olika intressen avseende mark-användning på aktuell plats. Sammantaget bedöms föreslagen placering av en samlingslokal vara lämplig med hänsyn till åtgärdens läge och omfattning samt att det inte råder något detaljplanekrav. Föreslagen verksamhet bedöms därtill inte medföra några störningar som kan anses vara betydande. Det råder även goda förutsättningar för att tillgodose kraven på lämplig tillfartsväg och möjligheter till parkering. Ansökan om förhandsbesked uppfyller sålunda kraven i 9 kap. 31 § PBL varför den sökta åtgärden bedöms vara lämplig på den aktuella platsen.

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, om åtgärden

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

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och som inte är ett vindkraftverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Datum
2024-10-31

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

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 gäller nybyggnad av verksamhetsbyggnad, samlingslokal på fastigheten Sätinge 1:22. Byggnaden ersätter en befintlig byggnad på platsen och ytterligare en byggnad rivs för att ge plats för parkeringsplats. Den nya byggnaden är 1 032 kvadratmeter enligt ansökan.

I ansökan anges att byggnaden huvudsakligen ska användas för bibelkonferenser och gudstjänst för upp till 400 personer någon gång per månad och för 40-120 personer vid några tillfällen per vecka. Enligt till ansökan bifogad trafikutredning ordnas cirka 80 parkeringsplatser för bilar, varav 4 för rörelsehindrade, liksom cykelparkering. De redovisade parkeringarna bedöms vara tillräckligt för att tillgodose parkeringsbehovet för 200 besökare. Då antalet överstiger 200 kan dubbelparkering med mera ske tillfälligt.

Trafikutredningen visar hur korsningen Varbergsvägen/Sätingevägen kan förändras och Sätingevägen breddas för att motsvara de krav som ställs enligt VGU, ”vägar och gators utformning” vilket gäller för statliga vägar och är vägledande för övriga väghållare.

Utformningen av byggnaden anpassas till omgivningen genom att efterlikna en stallbyggnad. Den totala byggnadsarean blir samma som idag, då den södra komplementbyggnaden rivs utan att ersättas med ny byggnad.

Byggnaden är tänkt att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2024-06-18.

Ansökan var då komplett att handlägga.

Datum
2024-10-31

Handläggningstiden i ärendet förlängdes 2024-08-21.

Beslut ska meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett, senast 2024-11-05.

Historik

BN 2014-0113 Bygglov för nybyggnad av verksamhetslokal, maskinhall beviljades.

BN 2021-004646 – ansökan om bygglov för nybyggnad av lagerbyggnad avslogs. Skäl för avslag var åtgärdens omfattning, verksamhet inom område för bostadsbebyggelse med risk för störningar och omgivningspåverkan, nylokalisering av lagerverksamhet ska ske inom utpekade och planlagda verksamhetsområden, planläggning krävs för verksamhetens utveckling och med hänvisning till planstudie från 2005, byggnation på brukningsvärd jordbruksmark, markåtgärderna är inte anpassade med hänsyn till bevarande av naturförutsättningarna, ej lämpligt med stor ljus byggnad i öppet åkerlandskap, spretig gårdsstruktur och med anledning av synpunkter från grannar.

BN 2024-000030 ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av samlingslokal avslås med hänvisning till att omfattning av verksamheten får negativ påverkan på trafiksystem i området och ställer krav på detaljplan genom planstudie från 2005, åtgärden frångår kommunens översiktsplan och verksamhetens omfattning är olämpligt att placera i område med bostadsbebyggelse få det finns risk för störningar och negativ omgivningspåverkan, brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och byggnadens storlek får negativ påverkan på landskapsbilden och överensstämmer inte med det traditionella bebyggelsemönstret. Hänsyn tas inte till de naturliga förutsättningarna på platsen och stora markåtgärder krävs för byggnationen.

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 12,6 hektar och är en bebyggd lantbruksenhet. Byggnationen består av bostad, komplementbyggnader och en verksamhetsbyggnad, eventuellt med en bostad (enligt fastighetsrapporten).

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Vägplan

Fastigheten omfattas av vägplan för ombyggnad av väg 939 delen Torkelstorpsvägen-Hanhalsvägen, gång- och cykelväg i Kungsbacka kommun.

Jordbruksmark

Platsen där byggnaden är tänkt att uppföras och delar av parkering ska anläggas, vilken redan till viss del är bebyggd och hårdgjord, är klassad jordbruksmark enligt kartering från Länsstyrelsen, med klass 6.

Geologi

Området ligger inom område där jordarten är postglacial lera med relativt grunda jorddjup (1-3 meter) enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Datum
2024-10-31

Tekniska system

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten. Kommunala ledningar för vatten och avlopp går över fastigheten, intill tänkt byggnation.

Dagvatten måste fördröjas och omhändertas lokalt.

Väg och transporter

I ansökan finns trafikutredning som visar på lösning för att bygga om korsningen Varbergsvägen/Sättingevägen så att utformningen uppfyller kravställning enligt VGU vad gäller sikt och korsningstyp, att trafikallsträngen blir hanterbar och att parkeringsbehovet tillgodoses på fastigheten.

Hållplats för kollektivtrafik finns 200 meter från fastigheten.

Platsen – bebyggelseområdet

Området är ett karaktäristiskt historiskt landsbygdsområde med gårdar placerade utmed en skogsklädd höjd, i randen till den brukningsbara jordbruksmarken. En långsam bebyggelseutveckling har skapat ett större sammanhängande område som en sammanhållen bebyggelse med bostadshus.

Servitut/arrende

Öster om tänkt byggnation finns ett avtalsservitut och en ledningsrätt. Marken intill tänkt byggnation är brukad. Det är oklart om marken är utarrenderad.

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd som inte är en komplementbyggnad eller liten tillbyggnad till en- och tvåbostadshus och ska utföras utanför detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Yttranden finns som helhet som underlag till beslut.

Ägare till fastigheten Sättinge 1:9 har yttrat sig utan erinran.

Ägare till fastigheten Gressela 4:5 har yttrat sig angående förslaget om att detta förslag är bättre än det tidigare samt att synpunkter på utfarten kommer att påverkas positivt av den planerade rondellen i krysset mot Vallbyvägen.

Ägare till fastigheten Sättinge 1:2, Sättinge 1:8, Sättinge 1:11, Sättinge 1:15, Sättinge 1:16, Sättinge 1:18, Sättinge 1:19, Sättinge 1:20, Sättinge 1:26, Sättinge 1:27 har yttrat sig med erinran. Synpunkterna varierar något och yttranden som finns som helhet till förslag till beslut. Bland annat framkommer synpunkter om att byggnaden inte passar in i landskapsbilden eller bebyggelseområdet, att det är resursslöseri att riva de befintliga byggnaderna, att åtgärden är olämplig med den ökade trafikbelastning med risk för buller och dålig trafiksäkerhet vid utfart och korsande cykelbana och att det finns mer lämpliga platser att bedriva den här typen av verksamhet på. Vidare uttrycks bland annat oro för ökade kostnader för vägen och för att vissa uppgifter i ansökan är vaga och otydliga, till exempel avseende hur byggnaden faktiskt kommer

Datum
2024-10-31

att användas om bygglov väl beviljas. Det uttrycks också att besöksverksamheten är en olägenhet med det stora antalet besökare.

Ägare till fastigheten Sätinge 1:3 yttrar sig med erinran angående att parkeringsplatser anläggs så att fronten rikas mot fastigheten Sätinge 1:3 och efterfrågar en bullerutredning i ärendet då rivning av ladugårdsbyggnad kan ha negativ påverkan på bullersituationen.

Ägare till fastigheterna Gressela 4:1, Gressela 4:5, Josberg 1:2, Sätinge 1:10, Sätinge 1:12, Sätinge 1:14, Sätinge 1:15, Sätinge 1:17, Sätinge 1:18, Sätinge 1:2, Sätinge 1:20, Sätinge 1:23, Sätinge 1:24, Sätinge 1:25, Sätinge 1:28, Sätinge 1:29, Sätinge 1:30, Sätinge 1:31, Sätinge 1:9 och Sätinge 1:26 har inte svarat.

Sätinge vägsamfällighet har svarat med erinran så de inte kan stödja verksamheten utan kostnadsansvar för åtgärder som rör ändring av väg, till exempel lantmäteriförrättning.

Miljö & Hälsoskyddsavdelningen på bygg- och miljöförvaltningen har yttrat sig och anfört att de inte har någon erinran. Miljö & hälsoskydd har vidare informerat om att dagvatten bör fördröjas inom fastigheten för hårdgjorda ytor samt att samlingslokal omfattas av tillsyn till skydd för människors hälsa och miljö som regleras av miljöbalken. I samband med tillsyn tas avgift ut i enlighet med gällande taxa.

Kommunledningskontoret har yttrat sig och ej haft någon erinran.

Kommunledningskontoret har upplyst sökande om att kontrollera ledningar och ledningsdragningar via Ledningskollen, att hålla korrekt avstånd till ledningsrätten samt att diskutera med Sätinge vägsamfällighet och Trafikverket om tänkt utfart.

Förvaltningen för teknik har avhört. Yttrande har inkommit med erinran.

Förvaltningen för teknik har informerat om att redovisade trafiklösningar måste godkännas av respektive väghållare, det vill säga Trafikverket och Sätinge vägsamfällighet, att Kungsbacka Bredbandsnät har ledningar som korsat infartsvägen vilket bör beaktas vid arbete med infartsvägen, att avfallshantering kan ske från fastigheten då det finns möjlighet för insamlingsfordon att vända på parkeringsområdet. Vidare saknas uppgifter om vattenflöde/förbrukning, brandvattenflöde, sannolikt spillvattenflöde för att kommunen ska kunna bedöma om verksamheten kan anslutas vatten och avlopp på det kommunala nätet.

Fastighetsägaren behöver också göra en ny ansökan om VA-anslutning så att ett nytt avtal och abonnemang kan skapas för den anslutning som fastigheten har.

Fastighetsägaren ansvarar för att känna till och följa villkor för rättigheter på tomten samt att vidta de försiktighetsåtgärder som krävs för att ledningar inte ska komma till skada.

Trafikverket har avhört. Yttrande har inkommit utan erinran med information om villkor för att samordna eller anordna ändrad anslutning av Sätingevägen till Varbergsvägen då det finns ett pågående projekt om att anlägga cykelväg förbi fastigheten, samt upplyst om att separat tillstånd krävs för att ändra utfart till allmän väg. Vidare upplyser Trafikverket om att man kan ansöka om tillfällig hastighetssänkning på Varbergsvägen vid de större sammankomster som innebär en

Datum
2024-10-31

ökad belastning på utfarten och risk för trafikfarliga situationer. Några andra hastighetsdämpande åtgärder eller varningstavlor kommer inte att sättas upp av Trafikverket då vägen har en hastighetsbegränsning om 80 km/h. Byggnationen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka väganläggningen negativt.

Sökande som fått ta del av inkomna synpunkter har yttrat sig:

- angående synpunkt från vägsamfällighet genom att skicka in ett intyg om att ägare till fastigheten Sätinge 1:22 tar på sig alla kostnader för breddning av väg, asfaltbeläggning och lantmäterikostnader för justering av vägområdet till vägsamfälligheten, signerat av de fem fastighetsägarna, intyget finns som underlag till beslut,
- angående remissvar påpekar sökande att åtgärder ska vidtas i enlighet med yttrande från teknikavdelning och Trafikverket. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut och
- angående grannars yttrande generellt framför sökande bland annat att frågor som rör odlingsbar mark och trafik kan lösas genom dialog och planering för att minimera påverkan på omgivningen, att det är viktigt att balansera olika intressen, att Samfundet är många om att vara goda grannar
- angående yttrande från Sätinge 1:3 säger sökande att parkeringsytan kommer att ligga väsentligt lägre än deras hus och att ladugården som bullerplank kan ersättas med annat bullerplank om så önskas, eller en tätare vegetation såsom träd och buskar. Trafiken till och från byggnaden är bara på en liten del av Sätingevägen och under relativt korta stunder som gör att de flesta boende inte kommer att påverkas. Breddningen av vägen gör korsningen mycket säkrare för alla.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-22

E-brev, 2024-10-16

Yttrande, 2024-10-09

Yttrande, 2024-10-08

Utredning, 2024-10-08

Yttrande, 2024-09-01

Yttrande, 2024-08-31

Yttrande, 2 st, 2024-08-30

Yttrande, 3 st, 2024-09-02

Yttrande, 2024-09-02

Yttrande, 2 st, 2024-08-30

Yttrande, 2 st, 2024-08-29

Yttrande, 2024-08-28

Yttrande, 2024-08-25

Yttrande, 2024-08-21

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: AAB40F2150450C77BB1B904BD9AAF60692E74367FA
Transaktionsidentitet: 6F2B0B31F93262F6195C5D2608527A370FDA4246D5

Datum
2024-10-31

Yttrande, 2024-08-22
Övrigt, 2024-09-09
Yttrande, 2024-09-02
Remissvar, 2024-08-27
Remissvar, 2024-09-05
Remissvar, 2024-08-26
Remissvar, 2024-08-21
Ansökan, 2024-06-18
Fasadritning, 2024-06-18
Karta, 2024-06-18
Situationsplan, 2024-06-18
Verksamhetsbeskrivning, 2024-06-18
Övrigt, 2024-06-18
Utredning, 2024-06-18

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av verksamhetsbyggnad, samlingslokal på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av en ny verksamhetsbyggnad i form av en samlingslokal är lämplig på aktuell plats. Detta med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling samt med beaktande av att föreslagen lokalisering är begränsad i omfattning. Skälen härtill är att det redan finns en befintlig byggnad och en pågående verksamhet på fastigheten samt att föreslagen åtgärd inte medför ytterligare ingrepp på marken då platsen redan är ianspråktagen och hårdgjord. Den sökta byggnationsåtgärden är följaktligen väl anpassad efter platsens befintliga utformning. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL. Vidare bedöms föreslagna åtgärder inte utlyser detaljplanekravet då det inte finns några direkta planer på att planlägga aktuellt område samt att det inte råder några avvägningssvårigheter mellan prioritering av olika intressen avseende markanvändning på aktuell plats.

Sammantaget bedöms föreslagen placering av en samlingslokal vara lämplig med hänsyn till åtgärdens läge och omfattning samt att det inte råder något detaljplanekrav. Föreslagen verksamhet bedöms därtill inte medföra några störningar som kan anses vara betydande. Det råder även goda förutsättningar för att tillgodose kraven på lämplig tillfartsväg och möjligheter till parkering. Ansökan om förhandsbesked uppfyller sålunda kraven i 9 kap. 31 § PBL varför sökta åtgärder bedöms vara lämpliga på aktuell plats.

Thure Sandén (M) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Datum
2024-10-31

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Trafikverket, Maria Giöbel

Fastighetsägare till Sätinge 1:2, Sätinge 1:8, Sätinge 1:11, Sätinge 1:15, Sätinge 1:16, Sätinge 1:18, Sätinge 1:19, Sätinge 1:20, Sätinge 1:26, Sätinge 1:27 och Sätinge 1:3 (delges)

Datum
2024-10-31

§ 309

Dnr BN-2024-000164

VALLDA 33:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnämnden godkänner lokaliseringsstudien.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Förhandsbeskedet ger inte rätt att påbörja åtgärden. Bygglov och startbesked krävs för att påbörja åtgärden.

Nytt bostadshus ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). För att ansluta behöver du göra en ansökan hos kommunen. E-tjänst finns för detta.

Dagvattenhantering ska särskilt beaktas vid utformning av åtgärd och tomt så att olägenhet för annan fastighet eller Trafikverkets väg inte uppkommer.

Tänk på att inom 12m från väg 940 krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att uppföra ej lovpliktiga åtgärder. Vid åtgärder som kräver bygglov, till exempel uppförande av nytt bostadshus görs motsvarande prövning av byggnadsnämnden.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan gäller ett nytt enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Bedömningen om en sökt åtgärd kan tillåtas på en avsedd plats görs genom framtagande av detaljplan, i ett ärende om förhandsbesked eller i ett ärende om bygglov.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,

Datum
2024-10-31

2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § och

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

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet plan och bygglagen (2010:900) (PBL).

Krav på detaljplan

Plankravet innebär inte att kommunen är skyldig att göra en detaljplan, utan att planläggning är en förutsättning för att kunna bevilja ansökan om bygglov.

Enligt 4 kap. 2 § 4a PBL ska kommunen med detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse ... om det behövs ...
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske
3. (...)
4. ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov om...
 - a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande,

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Lag (2021:785).

När det handlar om exploatering i anslutning till tätorter görs bedömningen av om det behövs detaljplan utifrån bebyggelsestryck, motstridiga intressen och kravet på kommunala eller gemensamma insatser

Förekomsten av befintlig bebyggelse aktualiserar i sig inte detaljplanekravet. Avgörande för detaljplanekravet är vilket inflytande samhället behöver över bebyggelsen och dess förändringar, samt i vilken omfattning allmänna eller enskilda intressen behöver beaktas.

Om åtgärden eller bebyggelsen varken medför något behov av samordning eller förutsätter kommunens medverkan i någon nämnvärd utsträckning, bör det många gånger inte finnas något behov av detaljplan. Däremot är det inte lämpligt att bygga utan en detaljplan om området avser nya eller ändrade allmänna platser, om genomförandet av åtgärderna förutsätter kommunens medverkan i någon nämnvärd omfattning

Datum
2024-10-31

Kommunen bör kunna avstå från planläggning i fall när det är fråga om mindre åtgärder som inte har någon omgivningspåverkan av betydelse och där vare sig detaljplaneprocessen eller den färdiga detaljplanen tillför några väsentliga mervärden, det vill säga när detaljplanen inte är den mest lämpade beslutsformen.

Det är högt bebyggelsetryck i hela kommunen, framför allt i de västra delarna av kommunen, också i tätorten Vallda med omfattande bebyggelse. Krav på detaljplan kan därför utfalla. Bedömningen är att tänkt placering inte kan betraktas som en lucktomt eller generationsväxling i ett jordbruk, vilket brukar vara den vanligaste skälen för undantag från plankravet. Av översiktsplanen framgår att prövning av plankravet för enstaka bostadshus mer eller mindre görs i lokaliseringsprövningen.

Översiktsplanen

En generell avvägning mellan olika allmänna intressen har gjorts i Översiktsplanen. För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. Översiktsplanen pekar ut dessa tätorter som utvecklingsorter. Bebyggelseutvecklingen får ej försvåra hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service, och tekniska system.

Av översiktsplanens riktlinjer för ytterområde inom utvecklingsort, vilket är aktuellt för den här ansökan, framgår att om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Dessa områden är inte prioriterade att planlägga. Hur många nya tomtplatser området tål föreslår översiktsplanen att det prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Lokaliseringsstudie

Bygg- och miljöförvaltningen har gjort en lokaliseringsstudie som finns med som bilaga, området som studerats finns redovisat. Bedömning är att två tomter om minst 1200 kvm med småbostadshus är möjliga att lokaliseringspröva med förhandsbesked; en tomt på vardera Vallda 33:1 och Vallda 33:2. Dessa två fastigheter är de som i nuläget ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA. På sikt kan ytterligare fyra tomter prövas med förhandsbesked när vattenförsörjningen säkrats. Komplettering av befintlig bebyggelsestruktur bör kunna ske utan att området först behöver planläggas.

Resterande obebyggda ytor behövs som spridningskorridor för växt-och djurliv, samt för tätortsnära rekreation. Området är ett betydelsefullt nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog.

Bedömning av ansökan om förhandsbesked

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning, och efter lokaliseringsstudie kan prövas som förhandsbesked.

Av lokaliseringsstudien görs bedömningen att platsen som föreslås för bebyggelse har förutsättningar sett till sitt läge i yttre del av utvecklingsort och till sin areal som möjliggör ett till fristående enbostadshus med tomt att passa in i befintlig

Datum
2024-10-31

kvartersstruktur. Förslaget har inte angiven tomtstorlek, men utifrån kartor uppskattas tillkommande tomtstorlek ligga omkring 1600 kvm vilket är acceptabelt. Sökandes bullerutredning visar att byggnad kan uppföras utan särskilda bulleråtgärder.

Ny byggnad föreslås en placering delvis inom tillståndspliktiga zonen 12 m från väg 940, i bygglovsprövningen behöver Trafikverket på nytt höras.

Platsen är relativt flack med ungefär 1,5m höjdskillnad. En mindre bergknalle behöver sannolikt sprängas bort vid nybyggnation. Platsens närhet till Sandövägen gör höjdskillnaden om 2 m-7 m ovanför vägen påtaglig. Om möjligt rekommenderas därför bevarad växtligheten i form av buskar och träd inom tomten närmast vägen. Bevarad växtlighet dämpar också eventuellt buller från vägen.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 placering tagit hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-01-24 och var komplett med bullerutredning 2024-09-21.

Ansökan innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda 33:2. Fastigheten har en areal av 4649 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus, Sandövägen 133. Platsen som föreslås för ny byggnad består av gräsmatta och träd. Omgivande fastigheter består av skogspartier på 30-75 m innan bebyggelsen återupptas i öster, söder och väster. Bebyggelse finns norr om Sandövägen.

Sökandes bullerutredning visar att bullernivåerna från intilliggande Sandövägen inte kräver särskilda skyddsåtgärder.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Den ligger heller inte i nära anslutning till några befintliga planer.

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

Översiktsplan

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft den 26 januari 2022. I stora drag delar översiktsplanen in kommunens i

Datum
2024-10-31

geografiska områden beroende på planerad markanvändning. Avvägningar har gjorts var ny bebyggelse kan tillåtas och var olika riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras. Översiktsplanen är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Utvecklingen ska ske på ett samlat sätt, så att marken används till det som den är mest lämpad för, samtidigt som behovet av infrastruktur tillgodoses och avvägningar görs mellan enskilda och allmänna intressen.

Fastigheten som ansökan gäller ligger inom tätorten Vallda. Översiktsplanen betraktar detta som ytterområde inom utvecklingsort. Centrumutveckling föreslås i anslutning till befintlig matbutik i Vallda. Riktlinjer inom utvecklingsorter:

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

Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.

Även i utkanten av våra tätorter som kan erbjuda service till invånarna är bebyggelsestrycket högt och ny bebyggelse kan påverka möjligheten till en långsiktigt hållbar tätortsutveckling. Det höga bebyggelsestrycket beror även på vårt läge i Göteborgsregionen och att vi ligger på pendlingsavstånd till Göteborg.

Remisser

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

Trafikverket har inget att invända mot att förhandsbesked beviljas på platsen. De lämnar upplysningar att sikten vid befintlig utfart ej är tillfredställande och det är viktigt att sökande kontinuerligt siktröjer gräs, sly, träd och buskar. Säkerhetszonen utmed väg 950 är 5 m från väggkant och ska vara fritt från fysiska föremål. Inget tillkommande dagvatten får tillföras Trafikverkets trumma eller vägdike.

Förvaltningen för Teknik skriver att det är bra att samnyttja befintlig utfart mot Sandövägen. Insamling av avfall sker i anslutning till Sandövägen. Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för VA.

Enheten för Miljö och Hälsoskydd skriver att enligt trafikbulerutredningen klaras gällande riktvärden för god ljudmiljö vid bostadsbyggande. Utredningen bedöms vara trovärdig och bedöms ha genomförts och redovisats fackmannamässigt. Trafikbulerutredningen bedöms vara tillräcklig.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Det är verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Datum
2024-10-31

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-08

Lokaliseringsstudie, 2024-10-23

Remissvar från Miljö och Hälsa, 2024-10-18

Remissvar från förvaltningen för Teknik, 2024-10-08

Remissvar från Trafikverket, 2024-09-27 och 2024-10-04

Bullerutredning, 2024-09-21

Situationsplan, 2024-03-11

Ansökan, 2024-01-24

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)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-10-31

§ 310

Dnr BN-2006-000516

**BÅNGSBO 1:37 - Begäran om slutbevis för nybyggnad av
enbostadshus, veterinärklinik samt garage**

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärenden som rör tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum
2024-10-31

§ 311

Dnr BN-2022-001914

KOLLA 5:151 - Bygglöv för nybyggnad av kontor och gym

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av kontor och gym.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +5,1.

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

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Boende på månstensvägen 11 lägenhet 1101 delges beslutet.

Skyltlägen som är redovisade på fasadritningarna innebär inte att bygglov har beviljats för uppsättning av några skyltar, då detta inte omfattas av ansökan eller denna prövning. Separat bygglov krävs för att sätta upp skyltar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 1 480 m² och en bruttoarea om 4 627 m². Aktuell byggnad innehåller fyra plan som ämnas inredas för olika ändamål. Plan ett ämnas till störs del inredas för ett gym, samt två mindre lokaler, medan plan två, tre och fyra ämnas inredas som kontor.

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

Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en

Datum
2024-10-31

avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

I detaljplanen regleras användningen för aktuell fastighet till handel och kontor. Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande användning då hela första plan, förutom fastighetens gemensamma kommunikationsutrymmen, utgörs av ett gym. Gymmet utgör ca 27 % av den totala bruttoarean.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att bedömningen om avvikelse från detaljplanens användningsbestämmelser inte ska göras utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen gym har en relativt begränsad omfattning inom plan ett av byggnaden och att användningen är förenlig med den övriga verksamheten på fastigheten samt med planens övergripande syfte att möjliggöra ytor för handel av varor samt tjänster. Arbetsutskottet bedömer sålunda att förevarande avvikelse, om än ej liten i kontextuell mening, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

Inkomna synpunkter avseende att föreslagen byggnad är för hög i området, eller att trafiken kommer att öka, samt att solen inte når fram för de som har balkonger vänt mot väster bedöms inte utgöra en betydande olägenhet att bygglov inte ska beviljas. Detta med hänsyn till att föreslagen byggnad inte avviker mot gällande detaljplan avseende byggnadshöjden, som säger att byggnadshöjden inte får vara högre än 9 meter. Vidare så bedöms inte föreslagen användningen att trafik ökar mer än det som har planerat för området enligt gällande detaljplan. När gäller tillgång till solljus så går det inte att förvänta sig full tillgång till solljus under hela dagen i ett område, som är av stadsmässig karaktär med en tät bebyggelse. Vilket även var syftet med gällande detaljplan. Föreslagen byggnaden har placerats så långt ut till väster som möjligt för att skapa en öppen yta mellan verksamhetsbyggnaden och flerbostadshuset i öster. Detta för att minimera påverkan på boenden öster ut, minska skuggning och ökar tillgången till solljus från söder och sydväst.

Med hänsyn till skälen ovan så bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

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

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 kontaktpuppgifter i form

Datum
2024-10-31

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkom 2022-05-23.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljade bygglov för nybyggnad av kontor och gym, 2022-11-03 § 498, på fastigheten Kolla 5:151 (tidigare Kolla 5:149). Nytt bygglov beviljades av Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2024-02-01, § 25 för ändringar som innebar bland annat att plan 4 blir kontorsutrymme också.

Teknikutrymme som tidigare var på plan 4 flyttas ner till tillkommande källarplan. Vidare så innebar det tidigare reviderade förslaget utvändiga ändringar med bland annat tillkommande takfönster för kontorsutrymmet på plan 4, hisstopp som sticker upp ovanför taket för tillgång till hiss på plan 4, och att de öppna terrasserna glasas in, samt tillkommande solceller på taket och miljörummet försvinner och ersätts med moloker (underjordiska behållare) för hantering av avfallet för verksamheterna på fastigheten. Detta frigör en tom lokal för kontor eller handel.

Ansökan avvek från gällande detaljplan då plan 1 har en annan användning än handel och kontor. Plan 1 ska ha användningen gym på en bruttoarea om 1 254 m². Avvikelsen utgör 27 % av den totala bruttoarean.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömde att avvikelsen, om än ej liten i kontextuell mening, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte. Därmed skulle bygglov beviljas.

Det beviljade bygglovet omfattar också planering av marken runt byggnaden. Den nya marknivån finns redovisad på fasad- och markplaneringsritningarna.

Sökande har nu inkommit med nytt reviderat förslag där verksamhetsbyggnaden ska ha en byggnadsarea om 1 480 m² och en bruttoarea om 4 627 m². Plan 1 utgörs, förutom fastighetens gemensamma teknik- och kommunikationsutrymmen, av ett gym, samt två tomma lokaler för kontor, eller handel. Plan 2 till plan 4 utgörs av kontor. Källarplanet har utgått och teknikutrymmen i form av fläktrum finns nu på plan 2 och plan 3 istället, samt så har solceller utgått också. Exteriört så har bland annat några takfönster utgått och några tillkommit, samt tillkommande fönsterrad med lågt sittande "vindfönster" under takfönster på plan 3. Vidare så tillkommer en ventilationshuv mot öster, samt så breddas hisstoppen mot väster med ventilationshuvsdel. Fullständig beskrivning av ändringarna finns i två skrivelse tillhörande beslutet daterat 2024-08-22 och 2024-09-09, samt redovisade på bygglovshandlingar tillhörande detta beslut.

Avvikelsen, med gym i plan 1, är densamma som för senaste beviljade bygglovet som var 27 % av den totala bruttoarean.

Ansökan var komplett 2024-09-09.

Datum
2024-10-31

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP118C vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder, skola och verksamheter. I detaljplanen regleras bland annat användningen för aktuell fastighet till handel och kontor och byggnadshöjden till 9 meter.

Genomförandetiden är 15 år och slutar 2029-07-04.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- plan 1 har en annan användning än handel och kontor. Plan 1 föreslås användningen gym på en bruttoarea om 1 254 kvm. Avvikelsen utgör 27 % av den totala bruttoarean.

Beräkning av byggnadshöjd

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

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

Förvaltningen anser att den västra fasaden mot Onsalavägen är den beräkningsgrundande fasaden. Avståndet från byggnaden till allmän plats är mindre än 6 m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är cirka + 5,0 meter.

Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 9 meter.

Övriga förutsättningar

Parkering sker med 59 bilplatser på egen fastighet och 17 bilplatser genom samnyttjande av kommunens parkeringsplatser norr om fastigheten. 123 cykelplatser anordnas på egen fastighet.

Öppettider till gymmet föreslås till klockan 07-22.

Remisser

Miljö och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande tidigare förslag och deras tidigare yttrande daterat 2023-12-14 finns bilagt som beslutsunderlag.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande reviderat förslag. De har sedan tidigare fått yttra sig gällande ansökt åtgärd daterad 2023-12-21, vilket är bilagt som beslutsunderlag med. De har i ett nytt yttrande daterat 2024-

Datum
2024-10-31

10-21 inkommit med följande synpunkter, se nedan, men i övrigt så har förvaltningen för Teknik inget att erinra.

”Eventuella underjordsbehållare för förpackningsavfall måste stämmas av med enheten Avfall & återvinning innan de grävs ned för att säkerställa att entreprenör finns som kan tömma. Underjordsbehållare för mat & restavfall töms idag av kommunens entreprenör. Från 2027 ansvarar Kungsbacka kommun för all insamling av förpackningsavfall.”

Samhällsbyggnadskontoret fått möjligheter att lämna synpunkter gällande reviderat förslag. De har även tidigare fått yttra sig gällande ansökt åtgärd daterad 2023-12-07, vilket även är bilagt som beslutsunderlag. Av yttrandet daterat 2024-09-19 framgår att de inte har några invändningar mot uppdaterat förslag.

Sökande har tagit del av tidigare inkomna synpunkter och inkommit med skrivelse 2024-01-11, vilket är bilagt som beslutsunderlag till detta beslut också.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från boende på månstensvägen 11 lägenhet 1101 enligt följande:

”För hög byggnad till detta område, trafiken kommer att öka, vi som har balkong åt detta håll är inte nöjda. Solen når inte fram.”

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan med hänsyn till synpunkterna. I deras yttrande så hade de följande kommentar till invändningarna:

”Byggnaden är strategiskt placerad så långt mot Onsalavägen som möjligt för att minimera påverkan för de boende i Kolla-området.”

Sökande har däremot ändrat utformning av fönsterpartierna på gavlarna, som tidigare var uppdelat i större fönsterpartier och få fönsterkarmar. Nytt förslag innebär fortfarande att hela gavlarna kommer vara glasat, men med mindre fönsterpartier och därmed fler fönsterkarmar. Ändringen bedöms inte kräva att berörda sakägare måste höras på nytt, då ändringen inte påverkar avvikelserna om användningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-23

Skrivelse från sökande om inlämnade synpunkter, 2024-10-22

Utlåtande från förvaltningen för Teknik, 2024-10-21 och 2023-12-21

Datum
2024-10-31

Yttrande, 2024-09-26 och 2024-09-16
Remissvar från Samhällsbyggnadskontoret, 2024-09-19 och 2023-12-07
Bygglovshandlingar, 2024-10-22, 2024-09-09 och 2024-08-22
Tillgänglighetsutlåtande, 2024-08-22
Skrivelse rörande ändringar, 2024-09-09 och 2024-08-22
E-post, 2024-09-09
Tidigare beviljat bygglov Byggnadsnämndens arbetsutskott 2024-02-01 § 25
Skrivelse från sökande, 2024-01-11
Utlåtande från Miljö och Hälsoskydd, 2023-12-14
Illustrationer, 2023-11-27
Uppgift om material och kulör, 2023-11-27
Tillgänglighetsbeskrivning, 2023-11-27
Verksamhetsbeskrivning, 2023-11-27
Parkeringsredovisning, 2023-11-27
Ljudbeskrivning, 2023-11-20
Brandskyddsbeskrivning, 2023-11-20
Byggnadsnämndens arbetsutskott 2022-11-03 § 498
Anmälan om kontrollansvarig, 2022-06-30
Ansökan, 2022-05-23

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Förvaltningen för Teknik
Samhällsbyggnadskontoret

Datum
2024-10-31

§ 312

Dnr BN-2024-001230

KYVIK 5:319 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att förklara befintlig byggnads avvikelse från detaljplanen som en liten avvikelse.

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

För åtgärden krävs ingen kontrollansvarig.

Avgiften för beslutet är 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 970 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser och åtgärden i sig överensstämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen.

9 kap 30 a § (PBL, SFS 2010:900) säger att om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, får byggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 §

Datum
2024-10-31

första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Befintlig byggnad avviker på sätt att 10,4 kvm motsvarande 9% av huvudbyggnaden står på mark som int får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelsen i sig är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen kan av byggnadsnämnden förklaras vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b.

Planenlig åtgärd inom detaljplan

Förvaltningen bedömer att tillbyggnaden enligt ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

Inga invändningar att bemöta har inkommit.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-06-11 och var komplett efter ändring 2024-09-10. Förslaget tas upp för beslut i byggnadsnämnden den 14 november, det vill säga innan tidsfristen om 10 veckors handläggningstid går ut den 19 november.

Ansökan gäller 17m² tillbyggnad av ett enbostadshus med en befintlig byggnadsarea om 116 m² med en befintlig ej lovpliktig tillbyggnad om 6 m² (se BN 2024-001774).

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

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S84 vars syfte är att möjliggöra fristående byggnader i en våning för bostäder. I detaljplanen regleras byggnadens placering med hjälp av punktprickad mark där som inte får bebyggas.

I detaljplanen, som är från 1974, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Avvikelse från detaljplan

Föreslagen tillbyggnad följer detaljplanen.

Datum
2024-10-31

Ansökan avviker från gällande detaljplan då befintligt hus delvis (den östra gaveln) ligger på punktprickad mark som inte får bebyggas. Det är ett planstridigt utgångsläge. Borträknat den ej lovpliktig tillbyggnad återstår 10,4 m² (9%) av huvudbyggnadens 116 m² som ligger på på mark som inte får bebyggas. Beräkning har gjorts med hjälp av överlagring av detaljplan på kartunderlaget. Byggnaden har ett bygglov från tiden före ÄPBL 1987 då liten avvikelse kom som begrepp.

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 (två gånger då en ändring av ansökan inkom efter första tillfället). Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-04
Situationsplan (tillhör attefallsanmälan BN 2024-0017774), 2024-09-10
Situationsplan, 2024-09-10
Fasadritning, 2024-09-08
Fasadritning, 2024-09-08
Planritning, 2024-09-08
Beskrivning, 2024-09-08
Förvaltningens beräkning av yta på prickad mark, före ändring av ansökan, 2024-07-26
Uppgift om material och kulör, 2024-07-24
Sammanställning e-tjänst, 2024-06-11

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-10-31

§ 313

Dnr BN-2024-001181

KYVIK 5:398 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt rivning

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt rivning.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +26,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 37 240 kronor. Av detta kostar bygglovet 15 960 kronor och byggskedet 21 280 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Geoteknisk utredning krävs inför startbesked.

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Om väganslutning ändras ska sökande enligt väglagen 39 § ansöka om det hos Trafikverket.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god

Datum
2024-10-31

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-05-31.

Ansökan gäller nybyggnad av tvåbostadshus med en byggnadsarea om 278 m², varav 78 m² är öppenarea under balkong. Byggnaden får en fasad av stående träpaneler i järnvitriol med RAL kod 7012 och ett tak av papp i svart kulör med RAL kod 9005.

Ansökan gäller även rivning av enbostadshus och komplementbyggnad.

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

Ansökan var komplett 2024-09-23.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2023-02-02, AU § 20. I förhandsbeskedet finns upplysning beträffande geoteknisk utredning som krävs i bygglovsprocessen.

Bullernivå vid fasad är enligt beräkning 55 dB.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Bullernivå vid fasad är enligt beräkning 55 dB, vid den norra uteplatsen enligt beräkning 49 dB och vid den syd-västra uteplatsen enligt beräkning 18 dB.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande buller. Av yttrande daterat 2024-08-22 framgår att Miljö & Hälsoskydd bedömer att bullerutredningen är korrekt och att de rekommenderar att följa förslagen i bullerutredningen för att klara gällande bullerriktvärden.

Datum
2024-10-31

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande avstånd till väg, väganslutning, buller, dagvatten och geoteknik. Av yttrandet daterat 2024-08-28 framgår att Trafikverket önskar ta del av underlag gällande geotekniska förhållanden innan bygglov beviljas. För övriga punkter har Trafikverket inte några invändningar.

Samråd med geoteknisk kompetens på samhällsbyggnadskontoret har skett. Bedömningen görs att en geoteknisk undersökning inte krävs inför bygglov då det är ett tekniskt egenskapskrav. Vidare bedöms det att en geoteknisk undersökning hanteras inför startbesked.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering, vändplats för sopbil och kapacitet på VA-ledning. Av yttrande daterat 2024-08-26 framgår att parkeringsplatsen i söder saknar vändmöjlighet. För övriga punkter har Teknik inte några invändningar. Sökande har tagit del av yttrandet och därefter justerat ansökan.

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. Fastighetsägarna till Kyvik 5:34 har inga invändningar mot bygglov och skriver följande:

”Vi är positivt inställda till bygglovsansökan och har inget emot att dessa tvåbostadshus byggs. Det är dock avgörande för oss att möjligheten till en angoringsväg till vår fastighet, Kyvik 5:34, vid en framtida exploatering av densamma inte påverkas av byggprojektet. Vi önskar att byggnadsnämnden beaktar detta i sin bedömning och säkerställer att tillgången till en angoringsväg till vår fastighet kvarstår opåverkad av den planerade byggnationen.”

Det är inte någon förutsättning för bygglov att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågor om markägarförhållanden och servitut för väg och dylikt ligger utanför prövning av bygglov enligt Plan- och Bygglag (2010:900).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-11

Sammansatt ritningsunderlag, 2024-09-23

Yttrande från Trafikverket, 2024-08-28

Yttrande från förvaltningen för Teknik, 2024-08-26

Yttrande från Miljö & Hälsoskydd, 2024-08-22

Synpunkter från fastighetsägarna Kyvik 5:34, 2024-08-18, 2024-08-09, 2024-08-08

Bullerutredning, 2024-07-23

Uppgifter om kontrollansvarig, 2024-07-12

Ansökan, 2024-05-31

Datum
2024-10-31

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)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägarna till Kyvik 5:34 (delges)
Trafikverket (delges)

Datum
2024-10-31

§ 314

Dnr BN-2024-000854

SKÅRBY 6:33 - Bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus och 15 komplementbyggnader, samt en gemensamhetslokal, plank, murar och parkeringsplatser

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av 15 enbostadshus i form av radhus och 15 komplementbyggnader i form av förråd, samt en gemensamhetslokal, plank, murar och parkeringsplatser.

Byggnadsnämnden godtar mindre avvikelser från utformningskraven för de avsteg från tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som föreslagna åtgärder medför.

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 alla byggnaderna fastställs till de plushöjder som är redovisade på situationsplanen med titeln "Nybyggnad av bostäder, Höjd- och ytskiktsplan" daterad 2024-08-16 med ritningsnummer M-31-1-0001.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 319 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 138 320 kronor och byggskedet 180 880 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Datum
2024-10-31

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande höjd för stödmurar på kvartersmark, som får uppföras till en maximal höjd om 1 meter vardera. Markanpassningen för de föreslagna radhusen måste anpassat till lokalgatan runt kvarteret. Förvaltningen bedömer avvikelsen för en 1,5 meter hög stödmur som liten och förenligt med detaljplanens syfte, då stödmuren behöver vara högre än tillåtet för att radhusraden (hus 12-15) ska kunna anslutas på ett lämpligt och tillgängligt sätt till gatan i sydväst, samt möjliggöra tillgänglig uteplats i nordost.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4, då byggnaderna, planken, murarna och parkeringarna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Ansökt åtgärd innebär avsteg från tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Avstegen innebär att gemensamma uteplatser på innergården och postboxar är inte fullt tillgängliga för rörelsehindrade boende i husen som benämns 12-15. Avstegen finns beskrivna i sin helhet tillgänglighetsutlåtande, daterat 2024-08-16.

Avstegen bedöms vara motiverade med hänsyn till befintlig terräng medför stora totala nivåskillnader, och en anpassning till området gatubild och geotekniska förhållande enligt gällande detaljplan medför att alla tillgänglighetskrav inte kan uppfyllas. Husen som benämns 12-15 har tillgång till tillgängliga egna uteplatser, och att det vid behov går att anordna utdelning av post till de enskilda fastigheterna. Därmed kan mindre avvikelser från utformningskraven godtas enligt avsnitt 1:21 i Boverkets byggregler (2011:6).

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-18.

Ansökan gäller nybyggnad av 15 enbostadshus i form av radhus med tillhörande komplementbyggnader (15 stycken) i form av mindre förråd, samt en gemensamhetslokal och ett vidbyggt miljöhus i gaveln på en radhuslängd.

Husen kommer ha varierande fasadmateriell i trä, skivor bandtäckt plåt. Bostadshusen kommer ha takpapp-shingel eller bantäckt plåt som takmaterial. Förråden kommer ha sedumtak och det vidbyggda miljöhuset kommer ha bandtäckt plåt. Variationen i färgsättning, fasadmateriell och takmaterial kommer ske gruppvis mellan de tre radhusgrupperna.

Den sammanlagda byggnadsarean för byggnaderna blir 1 204 kvm. Radhusen kommer uppföras i två våningar där några hus har oinredda vindar.

Vidare omfattar ansökan anläggande av flera plank inom kvarteret. Dessa ska uppföras på radhusens baksida och framsida, samt så avser ansökan även anläggande av flera stödmurar inom kvarteret och parkeringsplatser.

Datum
2024-10-31

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

Ansökan var komplett 2024-09-17.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan TP 75 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder, centrum och skola. I detaljplanen regleras bland annat, var byggnader får placeras, högsta tillåtna våningsantal, högsta tillåtna nockhöjd och vilken taklutning, samt hur murar får anordnas inom området.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- en stödmur är 1,5 meter högt, vilket är 0,5 meter högre än tillåtet i gällande detaljplan som säger följande: *"Stödmurar på kvartersmark får uppföras till en maximal höjd om 1 meter vardera"*

Övriga förutsättningar

Utförande

Vibrationsnivå i bostad får inte överskrida 0,4 mm/s vägd RMS.

Skydd mot störningar

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad är 60 dBa.

För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att ekvivalent ljudnivå inte bör

överskrida 65 dBa. Ljudnivån får överskridas förutsatt att minst hälften av

bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBa ekvivalent ljudnivå inte överskrids

och där 70 dBa maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22 och 06.

Högsta tillåtna ljudnivå vid uteplats är 50 dBa ekvivalent och 70 dBa maximal.

Utdrag från utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet

"Postboxar och gemensamma uteplatser på innergården är inte fullt tillgängliga för rörelsehindrade boende i hus 12 - 15 p.g.a. att den befintliga terrängen medför stora totala nivåskillnader, även om gatans lutning endast är ca 1:16. Enligt detaljplanen bör höjd-sättningen i området av geotekniska skäl vara sådan att befintliga nivåer i huvudsak följs, varför fullgod tillgänglighet till dessa funktioner inte bedöms var möjlig. Husen har rymliga egna uteplatser. Boende med funktionsnedsättning kan enligt Post- och Telestyrelsens Allmänna råd om utdelning av post (PTSFS 2008:6) få utdelning av post vid tomtgräns.

Handlingarna uppfyller i övrigt krav på tomter och utformningskrav på byggnader.

Tekniska egenskapskrav hanteras enligt gällande bestämmelser i samband med tekniskt samråd."

Remisser

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan. Av yttrande daterat 2024-10-14 framgår att de har följande synpunkter:

Datum
2024-10-31

”Samhällsbyggnadskontoret har följande yttrande; gata och VA är ännu inte utbyggt till hus 8-15, men anläggningarna är projekterade. Förvaltningen för Teknik ansvarar för att bygga ut och ska samordna detta med sökandens tidplan. Sökanden måste anpassa sin höjdsättning av byggnader och mark på kvartersmark, till kommunens projekterade höjder på VA och gator. Teknik bör därför få möjlighet att granska höjdsättningen i ansökan, så att det stämmer överens.”

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande ansökan till och med 2024-10-25.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in hittills. Sista dag för att inkomma med synpunkter är 2024-10-29.

Beslutsunderlag

Yttrande från förvaltningen för Teknik, 2024-10-25

Tjänsteskrivelse, 2024-10-17

Yttrande från samhällsbyggnadskontoret, 2024-10-14

Bygglovsritningar (fasader, planlösningar, och sektioner), 2024-09-17, 2024-08-16, 2024-06-27 och 2024-04-18

Perspektivbild, 2024-09-17

Förteckning, 2024-09-17

Uppgifter om kontrollansvarig, 2024-08-19

Situationsplaner och markplaneringsritningar, 2024-08-16

Tillgänglighetsbeskrivning, 2024-08-16

Uppgift om material och kulör, 2024-06-27

Parkeringsredovisning, 2024-06-27

Ansökan, 2024-04-18

Detaljritning, 2024-04-18

Ärendets behandling på sammanträdet

Till sammanträdet har beslutsunderlag tillkommit i form av yttrande från förvaltningen för Teknik daterat 2024-10-25.

Beslutsgång

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

Datum
2024-10-31

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-10-31

§ 315

Dnr BN-2024-001542

VARLA 2:138 - Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus

Beslut

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

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

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

Avgiften för beslutet är 5 320 kronor. Av detta kostar bygglovet 3 990 kronor och byggskedet 1 330 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande. Ansökan avser bygglov i efterhand för utvändig ändring av ett bostadshus i form av ommålning från terrakottarosa till vit kulör. Fastighetsägarna har tidigare ansökt om att vidta samma åtgärd som i förevarande ärende varvid nämndens arbetsutskott avslagit ansökan med hänvisning till nämndens policydokument, Karaktär Kungsbacka, vari framgår att aktuell bebyggelse har enhetlig karaktär och tidstypiska drag. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, som slutligt prövat frågan om ommålning till vit kulör har liksom byggnadsnämndens arbetsutskott bedömt att föreslagen åtgärd står i strid med områdets karaktär och tidstypiska drag.

Byggnadsnämndens arbetsutskott är nu av bedömningen att den redan vidtagna ommålningen från terrakottarosa till vit kulör är lämplig. Detta med beaktande av följande omständigheter i ärendet som sedan tidigare beslut om avslag har förändrats. Inom det större Varla-området som i sin helhet ingår i den yngre villastaden består bostadsbeståndet idag av en varierande och skiftande småhusbebyggelse med ett

Datum
2024-10-31

fasaduttryck som i stor utsträckning är splittrad. Den ursprungliga färgsättningen är därför i praktiken inte längre kvar inom de flesta gator. Nämnden har vid lovansökningar gällande byte av fasadfärg vidhållit att sökta åtgärder inte anses vara lämpliga med hänsyn till anpassningskravet i plan- och bygglagen, PBL och då främst med hänvisning till nämndens policydokument avseende gestaltning, Karaktär Kungsbacka. Delar av detta dokument har sedermera upphävts av byggnadsnämnden. Med beaktande av kommunens nya översiktsplan och de förändringar som skett inom vissa bebyggelseområden, däribland främst inom Varla-området och yngre villastaden har bedömningen om sammanhållet uttryck och helhetsverkan därmed nyanserats och policydokumentet förlorat sin aktualitet, särskilt med beaktande av att fasaduttrycket inom hela eller delar av aktuellt område samt längst vissa gator är högst splittrad samt då ursprunglig färgsättning inte längre är kvar. Med hänvisning härtill och att kommunen inte längre har ett policydokument för aktuellt område som styr lämplighetsbedömningen såvitt avser anpassning vid byte av fasadfärg föreligger nu skäl att göra en mer nyanserad bedömning kring den sökta åtgärden.

Med beaktande av vad som ovan anförts gällande aktuell bebyggelse och dokumentent Karaktär Kungsbacka bedömer arbetsutskottet att det enskilda intresset av att kunna vidta föreslagen åtgärd i form av kulörbyte av fasad nu väger tyngre än det allmänna intresset av att tillvarata karaktärsdrag som inte längre står sig lika starkt med anledning av de förändringar gällande gestaltning som skett inom förevarande bostadsområde. Bygglov i efterhand ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-09-02.

Ansökan gäller utvärdig ändring av ett enbostadshus som innebär ommåling av putsad fasad till från terrakottarosa till vit kulör NCS S0502-Y.

Åtgärden är redan utförd, bygglov söks i efterhand.

Datum
2024-10-31

Historik

Fastigheten Varla 2:139 ansökte om bygglov för utvändig ändring som innebar kulörbyte från terrakottarosa till vit 2016-09-01. Ansökan avslogs i Byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) 2017-04-06 § 130.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagan 2017-08-29 LS beslut 170829 nr 403-3402-17.

Sökande överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen (MMD) som avlog överklagandet 2018-03-08 VT, MMD dom 180305, P 850-18.

Sökande har yrkat på återställande av försutten tid för överklagan till Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) som avlog ärendet 2018-4-25 P 3376-18.

Fastigheten Varla 2:142 ansökte om utvändig ändring som innebar kulörbyte från terrakottarosa till vit 2017-10-10. Ansökan avslogs i BNAU 2018-01-24 § 26.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagandet 2019-04-26 LS beslut 190426, 403-1482-18.

Sökande överklagade Länsstyrelsens beslut till MMD som bifaller och återförvisar till nämnden för vidare handläggning och beviljande av bygglov för utvändig ändring, MMD dom 200512.

Byggnadsnämnden ordföranden (BNO) överklagar beslutet till MÖD, beslut 2021-09-03, mål P 6438-20 som fastslår att det saknas förutsättningar för att ge bygglov för åtgärden ska nämndens överklagande bifallas. Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras och nämndens beslut att avslå ansökan fastställas.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T18 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, våningsantal och byggnadshöjd.

Kommunicering

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

2024-10-11 Skriftlig underrättelse om att förvaltningen bedömer att bygglov inte kan beviljas sänt till sökande.

2024-10-11 Sökande har meddelat via e-post att hon önskar få ärendet prövat i Byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-11
Ansökan, 2024-09-02

Datum
2024-10-31

Fasadritningar, 2024-09-02

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för utvändigt ändring av enbostadshus med följande motivering; den redan vidtagna ommålningen bedöms vara lämplig, särskilt med beaktande av följande omständigheter som sedan tidigare avslagsbeslut har förändrats i ärendet. Inom det större Varla-området som i sin helhet ingår i den yngre villastaden består bostadsbeståndet idag av en varierande och skiftande småhusbebyggelse med ett fasaduttryck som i stor utsträckning är splittrat. Den ursprungliga färgsättningen är därför i praktiken inte längre kvar inom de flesta gator. Nämnden har vid lovansökningar gällande byte av fasadfärg under lång tid vidhållit att sökta åtgärder inte anses vara lämpliga med hänsyn till anpassningskravet i plan- och bygglagen, PBL och då främst med hänvisning till byggnadsnämndens policydokument gällande gestaltning, Karaktär Kungsbacka. Delar av detta dokument har sedermera upphävts av nämnden.

Med beaktande av kommunens nya översiktsplan och de förändringar som skett inom vissa bebyggelseområden, däribland främst inom Varla-området och yngre villastaden har bedömningen om sammanhållet uttryck och helhetsverkan därmed nyanserat och policydokumentet förlorat sin aktualitet, särskilt med beaktande av att fasaduttrycket inom hela eller delar av aktuellt område samt längst vissa gator är högst splittrat samt då ursprunglig färgsättning inte längre är kvar. Med hänvisning härtill och att kommunen inte längre har ett policydokument avseende gestaltning för aktuellt område som styr lämplighetsbedömningen såvitt avser anpassning vid byte av fasadfärg föreligger nu skäl att göra en mer nyanserad avvägning kring den sökta åtgärden. Med beaktande av omständigheterna gällande aktuell bebyggelse och dokumentent Karaktär Kungsbacka bedöms det enskilda intresset av att kunna vidta föreslagen åtgärd i form av kulörbyte av fasad nu väga tyngre än det allmänna intresset av att tillvarata karaktärsdrag som inte längre står sig lika starkt med anledning av de förändringar gällande gestaltning som skett inom förevarande område. Bygglov i efterhand ska därför beviljas.

Daniel Hognert (M) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-10-31

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-10-31

§ 316

Dnr BN-2024-001682

VARLA 2:142 - Bygglov för utväändig ändring av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för utväändig ändring av enbostadshus.

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

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

Avgiften för beslutet är 5 320 kronor. Av detta kostar bygglovet 3 990 kronor och byggskedet 1 330 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande sakomständigheter. Ansökan avser bygglov för utväändig ändring av ett enbostadshus i form av ommålning från terrakottarosa till vit kulör. Fastighetsägarna har tidigare ansökt om att vidta samma åtgärd som i förevarande ärende varvid nämndens arbetsutskott avslagit ansökan med hänvisning till nämndens policydokument, Karaktär Kungsbacka, vari framgår att aktuell bebyggelse har en enhetlig karaktär och tidstypiska drag som är bevarandevärda. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, som slutligt prövat frågan om ommålning till vit kuluör har liksom byggnadsnämndens arbetsutskott bedömt att föreslagen åtgärd står i strid med områdets karaktär och tidstypiska drag.

Byggnadsnämndens arbetsutskott är nu av den ändrade åsikten att föreslagen ommålningen från terrakottarosa till vit kulör är lämplig på aktuell byggnad och inom förevarande bebyggelseområde. Detta med beaktande av följande ändrade omständigheter i ärendet. Inom det större Varla-området som i sin helhet ingår i den

Datum
2024-10-31

Yngre villastaden består bostadsbeståndet idag av en varierande och skiftande småhusbebyggelse med ett fasaduttryck som i väldigt stor utsträckning är splittrat. Den ursprungliga färgsättningen är därför i praktiken inte längre kvar inom de flesta gator. Nämnden har vid lovansökningar gällande byte av fasadfärg vidhållit att sökta åtgärder inte anses vara lämpliga med hänsyn till anpassningskravet i plan- och bygglagen, PBL och då främst med hänvisning till nämndens policydokument avseende gestaltning, Karaktär Kungsbacka. Delar av detta dokument har sedermera upphävts av byggnadsnämnden. Med beaktande av kommunens nya översiktsplan och de förändringar som skett inom vissa bebyggelseområden, däribland främst inom Varla-området och yngre villastaden har bedömningen om sammanhållet uttryck och helhetsverkan därmed nyanserats och policydokumentet förlorat sin aktualitet, särskilt med beaktande av att fasaduttrycket inom hela eller delar av aktuellt område samt längst vissa gator är högst splittrat samt då ursprunglig färgsättning inte längre är kvar. Med hänvisning härtill och att nämnden inte längre har ett policydokument för aktuellt område som styr lämplighetsbedömningen såvitt avser anpassning vid byte av fasadfärg föreligger skäl att göra en mer nyanserad bedömning kring den sökta åtgärden.

Med beaktande av vad som ovan anförts gällande aktuell bebyggelse och dokumentent Karaktär Kungsbacka bedömer arbetsutskottet att det enskilda intresset av att kunna vidta föreslagen åtgärd i form av kulörbyte av fasad nu väger tyngre än det allmänna intresset av att tillvarata karaktärsdrag som inte längre står sig lika starkt med anledning av de förändringar gällande gestaltning som skett inom förevarande bostadsområde. 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 som registrerades 2024-08-14 avser utvändig ändring av ett enbostadshus som innebär ommåling av putsad fasad till från terrakottarosa till vit kulör NCS S0500-N.

Datum
2024-10-31

Historik

Fastigheten Varla 2:139 ansökte om bygglov för utvändig ändring som innebar kulörbyte från terrakottarosa till vit 2016-09-01. Ansökan avlogs i Byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) 2017-04-06 § 130.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagan 2017-08-29 LS beslut 170829 nr 403-3402-17.

Sökande överklagade Länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen (MMD) som avlog överklagandet 2018-03-08 VT, MMD dom 180305, P 850-18.

Sökande har yrkat på återställande av försutten tid för överklagan till Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) som avlog ärendet 2018-4-25 P 3376-18.

Fastigheten Varla 2:142 ansökte om utvändig ändring som innebar kulörbyte från terrakottarosa till vit 2017-10-10. Ansökan avlogs i BNAU 2018-01-24 § 26.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagandet 2019-04-26 LS beslut 190426, 403-1482-18.

Sökande överklagade Länsstyrelsens beslut till MMD som bifaller och återförvisar till nämnden för vidare handläggning och beviljande av bygglov för utvändig ändring, MMD dom 200512.

Byggnadsnämnden ordföranden (BNO) överklagar beslutet till MÖD, beslut 2021-09-03, mål P 6438-20 som fastslår att det saknas förutsättningar för att ge bygglov för åtgärden ska nämndens överklagande bifallas. Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras och nämndens beslut att avslå ansökan fastställas.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan T18 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggnadssätt, våningsantal och byggnadshöjd.

Kommunicering

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-10-04

Karta, 2024-09-03

Ansökan, 2024-08-14

Fasadritning, 2024-08-14

Fotografi, 2024-08-14

Datum
2024-10-31

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus med följande motivering; föreslagen åtgärd i form av ommålning från terrakottarosa till vit kulör bedöms vara lämplig på aktuell byggnad och inom föreslagen bebyggelseområde. Detta särskilt med beaktande av följande förändrade omständigheter i ärendet. Inom det större Varla-området som i sin helhet ingår i den yngre villastaden består bostadsbeståndet idag av en varierande och skiftande småhusbebyggelse med ett fasaduttryck som i väldigt stor utsträckning är splittrad. Ursprunglig färgsättning är därför i praktiken inte längre kvar inom de flesta gator. Byggnadsnämnden har vid lovansökningar gällande byte av fasadfärg vidhållit att sökta åtgärder inte anses vara lämpliga med hänsyn till anpassningskravet i PBL och då främst med hänvisning till nämndens policydokument avseende gestaltning, Karaktär Kungsbacka. Delar av detta dokument har sedermera upphävts av byggnadsnämnden. Med beaktande av kommunens nya översiktsplan och de förändringar som skett inom vissa bebyggelseområden, däribland främst inom Varla-området och yngre villastaden har bedömningen om sammanhållet uttryck och helhetsverkan därmed nyanserats varvid nämndens policydokument förlorat sin aktualitet, särskilt med beaktande av att fasaduttrycket inom hela eller delar av aktuellt område samt längst visa gator är högst splittrad samt då ursprunglig färgsättning inte längre är kvar. Med hänvisning härtill och att nämnden inte längre har ett policydokument för aktuellt område som styr lämplighetsbedömningen avseende anpassning vid byte av fasadfärg föreligger skäl att göra en mer nyanserad bedömning kring den sökta åtgärden.

Med beaktande av vad som ovan anförts gällande aktuell bebyggelse och dokumentent Karaktär Kungsbacka bedömer arbetsutskottet att det enskilda intresset av att kunna vidta föreslagen åtgärd i form av kulörbyte av fasad nu väger tyngre än det allmänna intresset av att tillvarata karaktärsdrag som inte längre står sig lika starkt med anledning av de förändringar gällande gestaltning som skett inom förevarande bostadsområde. Bygglov ska därför beviljas.

Daniel Hognert (M) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-10-31

§ 317

Dnr BN-2020-000019

Föreläggs att ansöka om lov för tillbyggnad av enbostadshus

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

Datum
2024-10-31

§ 318

Dnr BN-2020-000019

Föreläggs att ansöka om lov för byggnad

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

Datum
2024-10-31

§ 319

Dnr BN-2020-000019

Föreläggs att ansöka om lov för tillbyggnad

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

Datum
2024-10-31

§ 320

Dnr BN-2020-000019

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

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