



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–16.08
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Christina Nordberg, controller §§ 26-29 Annika Nally, HR-specialist §§ 22-29 Ida Lennartsson, verksamhetschef §§ 22-39 Stina Wikström, planarkitekt §§ 22-24 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt §§ 24-25 Linda Bergström, planarkitekt §§ 30-35 Maria Malone, senior planarkitekt §§ 30-35 Björn Vikström, planarkitekt §§ 33-35 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 22-44
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Datum
2025-02-04

Innehåll

§ 22	Dnr 2025-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 23	Dnr 2025-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 24	Dnr BN-2018-00035 Information om detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär.....	6
§ 25	Dnr BN-2020-00027 Information om detaljplan för bostäder i Björkris etapp 2b	7
§ 26	Dnr 2024-00223 Åtterrapporering av uppdrag att ta fram en ansökan för inrättande av kommunalt lantmäteri	8
§ 27	Dnr 2024-00413 Byggnadsnämndens årsredovisning 2024.....	10
§ 28	Dnr 2024-00414 Ombudget och resultatfond 2024.....	12
§ 29	Dnr 2024-00415 Uppföljningsrapport för intern kontroll 2024	13
§ 30	Dnr 2025-00036 Byggnadsnämndens tillsynsplan 2025–2028.....	14
§ 31	Dnr 2025-00025 Godkännande av deltagande i aktivitet: Utlandsresa för studiebesök den 3-4 april 2025	16
§ 32	Dnr BN-2024-00104 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Åsa 4:146 och 4:152 i Åsa	17
§ 33	Dnr BN-2018-00007 Godkännande av detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 1:12 med flera i Kungsbacka stad.....	19
§ 34	Dnr BN-2022-00004 Samråd av detaljplan för bostäder inom Kläppa 1:12 m.fl. i Åsa.....	21
§ 35	Dnr BN-2022-00005 Samråd av detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa.....	23

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: D402919A25151F05F32D5044777D5885744152CAA9
Transaktionsidentitet: E61FAC0897C792F7234745B254FD9C5E9DCDAFD14F

Datum
2025-02-04

- § 36 Dnr BN-2024-002384
ALSLÖV 16:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....25
- § 37 Dnr BN-2024-001192
BUERA 16:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....29
- § 38 Dnr BN-2023-000632
FRILLESÅS-RYA 1:192 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett
enbostadshus36
- § 39 Dnr BN-2024-001293
SLÄPS-HAGEN 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
med komplementbyggnad.....41
- § 40 Dnr BN-2024-002413
SPARVEN 23 - Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus..... 50
- § 41 Dnr BN-2019-000181
SÄRÖ 1:81 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus..... 53
- § 42 Dnr BN-2024-001196
ÖLMANÄS 8:243 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad58
- § 43 Dnr BN-2017-000116
Omprövning av beslut gällande byggsanktionsavgift för att ha påbörjat
åtgärd innan startbesked samt föreläggande att ansöka om lov för ändring
av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]61
- § 44 Dnr BN-2024-001569
Delegeringsrätt avseende beslut om förhandsbesked för två enbostadshus
på fastigheten Stjärneberg 1:1.....62

Datum
2025-02-04

§ 22

Dnr 2025-00001

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
2025-02-04

§ 23

Dnr 2025-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet att Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) resultat av företagsklimatmätning, Nöjd Kund Index (NKI) för 2024, lämnas i rapportform till förvaltningen i april 2025, varvid arbetet med att analysera resultaten kan påbörjas.

Den första presidieavstämningen mellan byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd hålls den 6 februari 2025, och kommer summeras vid kommande sammanträde.

Beslutsgång

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

Datum
2025-02-04

§ 24

Dnr BN-2018-00035

Information om detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 m.fl. i Gottskär

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om pågående planarbete för detaljplan för bostäder, verksamheter och restaurang inom Skällared 3:55 med flera i Gottskär.

Byggnadsnämnden beslutade 2024-08-22 § 177 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra granskning för detaljplanen. Utifrån synpunkter som inkommit under granskningstiden från bland annat länsstyrelsen har samhällsbyggnadskontoret gjort kompletteringar av planhandlingarna. Planområdet har också utökats för att möjliggöra en strandpromenad längs med vattnet. Därför kommer detaljplanen att genomgå en andra granskning med start den 4 februari 2025.

Beslutsgång

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

Datum
2025-02-04

§ 25

Dnr BN-2020-00027

Information om detaljplan för bostäder i Björkris etapp 2b

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om pågående planarbete för detaljplan för bostäder i Björkris etapp 2b.

Efter den granskning som genomfördes av detaljplan för Björkis etapp 2 i Kungsbacka stad, under 2020, inkom flera synpunkter från bland annat länsstyrelsen som berörde tillstånd för vattenverksamhet för att kunna anlägga park längs Kungsbackaån. Detaljplanen delades in i två delar, varvid den östra delen, Björkris etapp 2b, fortsatt utreds vad gäller hur förslaget kan anpassas inför ny granskning.

Beslutsgång

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

Datum
2025-02-04

§ 26

Dnr 2024-00223

Återrapportering av uppdrag att ta fram en ansökan för inrättande av kommunalt lantmäteri

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner utredning av ansökan om kommunal lantmäterimyndighet för Kungsbacka kommun, daterad 2025-01-20, och översänder den till kommunfullmäktige för fastställande.

Byggnadsnämnden förklarar uppdraget som lämnades av byggnadsnämnden den 19 september 2024 § 200 för avslutat.

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att hos regeringen ansöka om att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet för Kungsbacka kommun enligt lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

Sammanfattning av ärendet

Den 4 juli 2024 fick bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att undersöka förutsättningarna för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri. Byggnadsnämnden tog beslutet efter ett initiativ från ledamöterna Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Fredrik Kollberg (KD).

Förvaltningen har utrett förutsättningarna för att ansöka om ett kommunalt lantmäteri. Utredningen visar att Kungsbacka kommun har förutsättningar för att ta fram underlag för att ansöka om kommunalt lantmäteri.

Den 19 september 2024 § 200 beslutade byggnadsnämnden att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att ta fram en ansökan för kommunalt lantmäteri.

Förvaltningen har nu tagit fram ett förslag på ansökan för att få inrätta ett kommunalt lantmäteri som innehåller de krav som ställs enligt lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

Underlaget för ansökan har beräknats utifrån befintlig verksamhetsstatistik för Kungsbacka och andra jämförbara kommuner.

Verksamheten för ett kommunalt lantmäteri är i huvudsak avgiftsfinansierad och bedöms för Kungsbacka kommun kräva en organisation på 18 medarbetare. Rådgivningsverksamheten är i regel finansierad med anslag i kommunerna och resursbehovet för Kungsbacka kommun bedöms i denna del uppgå till 1 miljoner kronor per år. Bedömningen är att Kungsbacka kommun kommer ha en ärendemängd på 200 ärenden per år och en bemanning med 18 personer. Kostnaderna för ett kommunalt lantmäteri i Kungsbacka kommun uppskattas till 14 miljoner kronor och intäkterna till 14,5 miljoner kronor per år.

Beslut om att Kungsbacka kommun ska ansöka om kommunal lantmäterimyndighet tas av kommunfullmäktige.

Datum
2025-02-04

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-16
Ansökan från Kungsbacka kommun om att få inrätta kommunal
lantmäterimyndighet, 2025-01-20
Byggnadsnämnden, 2024-09-19, § 200
Initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om kommunalt lantmäteri, 2024-06-02

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
2025-02-04

§ 27

Dnr 2024-00413

Byggnadsnämndens årsredovisning 2024

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner årsredovisning 2024.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen har upprättat årsredovisning för 2024.

Byggnadsnämnden har under 2024 varit pilotnämnder i det uppdrag kommundirektören fått av kommunstyrelsen att ta fram förslag till ny styrmodell (KS-2023-00672). Som en följd av pågående pilotprojekt undantogs byggnadsnämnden från att anta en nämndbudget för 2024 och har i stället antagit ett strategidokument. I årsredovisningen 2024 ingår därför inte uppföljning av kommunfullmäktiges mål. I sin helhet innehåller årsredovisningen:

- * Beskrivning av viktiga händelser under året samt faktorer i omvärlden som påverkat nämnden
- * Uppföljning av kommunfullmäktiges direktiv om innovation och omställning
- * Uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete, kompetensförsörjning och personalnyckeltal
- * Uppföljning av ekonomi
- * Hållbarhetsbokslut

Nämnden håller en hög takt i innovations och utvecklingsarbetet och bedömer att kommunfullmäktiges direktiv om innovation och omställning uppnåtts. Uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet visar att arbetet bedrivs på ett ändamålsenligt sätt. Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2024 på +4,0 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-24
Byggnadsnämndens årsredovisning 2024

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.

Datum
2025-02-04

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi
Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum
2025-02-04

§ 28

Dnr 2024-00414

Ombudget och resultatfond 2024

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner förslag till ombudgetering och resultatfond 2024.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen har upprättat förslag till ombudget och resultatfond 2024 tillsammans med bifogade handlingar.

Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2024 på 4 014 000 kronor. Nämnden begär följande resultatdisponering:

* Kvarvarande budget för internränta, 2 000 kronor återredovisas enligt kommunens ekonomistyrprinciper.

* Avsatt projektbudget för kartutveckling som inte kunnat användas som planerat på 1 117 000 kronor ombudgeteras till 2025.

* Resterande överskott, 2 895 000 kronor, förs till nämndens resultatfond.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-24

Byggnadsnämndens förslag till ombudget och resultatfond, 2025-01-24

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

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi

Datum
2025-02-04

§ 29

Dnr 2024-00415

Uppföljningsrapport för intern kontroll 2024

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner uppföljningsrapport för intern kontroll 2024.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning av ärendet

Enligt kommunallagen och det gemensamma reglementet för nämnderna liksom kommunens ekonomistyrprinciper ansvarar nämnderna för att den interna kontrollen är tillräcklig. Nämnderna ska årligen identifiera och analysera väsentliga risker i den egna verksamheten och utifrån riskanalysen upprätta en internkontrollplan. Resultatet av årets arbete ska sammanställas i en uppföljningsrapport för intern kontroll som ska beslutas av nämnden.

Byggnadsnämnden antog internkontrollplanen för 2024 i november 2023.

Granskningar har genomförts under 2024 i enlighet med planen. Resultatet har sammanställts i bifogad rapport. Samtliga granskningar som genomförts under 2024 visade tillfredsställande resultat.

I stort fungerar nämndens arbete med intern kontroll bra och vi ser att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21

Uppföljningsrapport intern kontroll 2024, 2025-01-21

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
2025-02-04

§ 30

Dnr 2025-00036

Byggnadsnämndens tillsynsplan 2025–2028

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar tillsynsplan 2025–2028, daterad 2025-01-21.

Sammanfattning av ärendet

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

För att få en helhetsbild av byggnadsnämndens tillsynsarbete har bygg- och miljöförvaltningen uppdaterat tillsynsplanen för att gälla 2025–2028. I tillsynsplanen redovisar förvaltningen sin bedömning av det samlade tillsynsbehovet inom ansvarsområdet. Tillsynsplanen är ett viktigt strategiskt styrdokument och anger hur tillsynen årligen ska hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp.

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21
Tillsynsplan 2025–2028, 2025-01-21

Beslutsgång

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

Datum
2025-02-04

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

Datum
2025-02-04

§ 31

Dnr 2025-00025

Godkännande av deltagande i aktivitet: Utlandsresa för studiebesök den 3-4 april 2025

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner att ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden deltar i aktivitet: Utlandsresa för studiebesök till Frederiksbergs kommun och Helsingborgs kommun den 3-4 april 2025.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har bjudit in ledamöter och ersättare i byggnadsnämnden att delta i ett studiebesök till Frederiksberg kommun och Helsingborgs kommun tillsammans med nämnden för Miljö & Hälsoskydd. Aktiviteten äger rum den 3-4 april 2025 och innebär således en utlandsresa med en övernattning. Syftet med aktiviteten är erfarenhetsutbyte.

Enligt avsnitt 4.2 punkt 12 och avsnitt 5.1 punkt 12 i Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, antagen av kommunfullmäktige 2023-04-04, § 46, framgår att beslut krävs av nämnden för deltagande vid aktivitet där huvudsyftet är utlandsresa vad gäller ordförande, vice ordförande med deltidsarvode samt förtroendevalda ledamöter och ersättare med dagarvode. Beslutet utgör ett underlag för arvodesutbetalning. Aktuell aktivitet är arvodesberättigad.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-15
Riktlinjer och regler för förmåner till förtroendevalda, 2023-04-04 KF § 46

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

Deltagande ledamöter och ersättare

Datum
2025-02-04

§ 32

Dnr BN-2024-00104

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Åsa 4:146 och 4:152 i Åsa

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Åsa 4:146 och 4:152 i Åsa.

Reservation

Stefan Vilumsons (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande, med följande motivering:

- Att uppföra högre flerbostadshus vid Åsa 4:146 och 4:152 passar inte in i den småskaliga bebyggelsen och riskerar att förstöra Åsas unika och mysiga karaktär. Planen hotar områdets sammanhållna helhet och dess attraktivitet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 17 december 2024, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Projektbeställningen kan komma att uppdateras under projektets gång. Kommunstyrelsen beslutade även om att överlämna till byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Åsa 4:146 och 4:152 i Åsa.

Planområdet ligger centralt placerad i Åsa tätort inom befintlig bebyggelse. Planområdet omfattas i dag av detaljplan för industriändamål och fastigheterna är bebyggda med verksamheter. I kommunens översiktsplan ligger det aktuella området inom utvecklingsorten Åsa. Busshållplats och skola finns inom 150 meter från fastigheterna och till närmsta matbutik är det cirka 500 meter.

Ägarna till fastigheterna Åsa 4:146 och 4:152 lämnade 7 juli 2022 in en begäran om planbesked för att bebygga fastigheterna med drygt 55-70 bostäder i flerfamiljshus med tillhörande utevistelse och parkering för de boende.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-01-07
Protokollsutdrag 2024-12-17 KS § 286
Projektbeställning, 2025-01-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar avslag till uppdraget.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag.

Datum
2025-02-04

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) avslagsyrkande.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller samhällsbyggnadskontorets förslag.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret – Planavdelningen
Fastighetsägare

Datum
2025-02-04

§ 33

Dnr BN-2018-00007

Godkännande av detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 1:12 med flera i Kungsbacka stad

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingen för detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 2:25 m.fl. i Kungsbacka stad, upprättad 2025-01-21.

Byggnadsnämnden godkänner miljökonsekvensbeskrivningen.

Byggnadsnämnden överlämnar till kommunfullmäktige att anta detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 2:25 m.fl. i Kungsbacka stad, upprättad 2025-01-21.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2018-08-15 § 279 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter i Klovsten inom Ysby 1:12 med flera i Kungsbacka stad. Planprogram har godkänts av kommunstyrelsen 2018-06-19 §162. Detaljplanen hanteras med utökat planförfarande därav sker beslut om antagande av detaljplanen i kommunfullmäktige.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 3 november – 2 december 2020. Under granskningstiden inkom 17 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak miljö, risker och geotekniska frågor. Se vidare i granskningsutlåtandet. Därefter har kompletterande utredningar för geoteknik gällande bergtäkten, området vid bullervallen och sprängstensvallen tagits fram. Nya inmätningar av planområdet samt komplettering i dagvattenutredningen har gjorts.

Fastighetsägarna till Ysby 2:2, Ysby s:5, Ysby 3:10, Ysby 3:4, Vålås 4:2, Varla 6:5, Varla 6:11 och Varla 12:64 har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

Planområdet ligger vid den västra entrén till Kungsbacka stad, intill E6 och väg 158, Säröleden. Planförslaget möjliggör för cirka 95 000 kvadratmeter byggnadsarea med blandade användningsområden. Huvudfokus är på kontor och verksamheter, men möjliggör även för handel med skrymmande varor, drivmedelsförsäljning och vissa centrumverksamheter och tekniska anläggningar. Förslaget möjliggör för en utökad pendelparkering.

Större delen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare. I den östra delen överlappar planområdet en mindre del av detaljplan för Varlaområdet etapp II, 1990-03-29.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen

Datum
2025-02-04

konstaterades att ett genomförande av planen innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning har gjorts.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-01-21
Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2020-10-28), illustration, planbeskrivning upprättad 2025-01-21
Samrådsredogörelse, 2020-10-30
Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2020-01-15
Granskningsutlåtande, 2025-01-21
Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2020-12-09, 2023-07-07 och 2023-09-27
Miljökonsekvensbeskrivning, 2019-10-02, revidering 2020-10-30

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Datum
2025-02-04

§ 34

Dnr BN-2022-00004

Samråd av detaljplan för bostäder inom Kläppa 1:12 m.fl. i Åsa

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för bostäder inom Kläppa 1:12 m.fl. i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2022-05-25 § 263 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Kläppa 1:12, 1:13 och del av 1:105 i Åsa, och beslutade den 2023-08-10 §210 att utöka planområdet med fastigheten Stockalid 1:9 i Åsa.

Planprogram har godkänts den 24 april 2018 av kommunstyrelsen som omfattar Stockalid 1:4, Kläppa 1:12, 1:13 m.fl. i Åsa. Planprogrammet anger att delområdet som Kläppa 1:12, 1:13 och del av 1:105 kan bebyggas med cirka 60 bostäder. Ansökan för planbesked för Stockalid 1:9 avsåg 25-30 småhus. Delar av planområdet består av kuperad terräng och innebär att bebyggelsen behöver anpassas till platsens förutsättningar. Terrängförhållandena innebär en högre kostnad än att bygga på plan mark varför en högre exploateringsgrad prövats utifrån platsen förutsättningar. Planförslaget följer delvis kommunens översiktsplan undantaget fastigheten Stockalid 1:9 som ligger utanför översiktsplanen.

Planområdet ligger cirka en kilometer sydöst om Åsa station. Planförslaget möjliggör för cirka 160 bostäder i form av friliggande villor, kedjehus och parhus. Stor vikt ska läggas vid höjdsättning och inplacering av byggnader i terrängen. Det kan innebära att bebyggelsen i vissa partier kan kräva suterrängvåning, slutningshus eller fritt placerade i terrängen på pelare för att åstadkomma en bra markanslutning och följsamhet mot terrängen. Bebyggelsen ska ha ett gemensamt formspråk vilket innebär att fasader i huvudsak ska utföras i trä genomgående inom hela planområdet. Även takvinkel regleras för att bidra till ett gemensamt formspråk.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-01-21

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2025-01-21

Datum
2025-02-04

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2025-02-04

§ 35

Dnr BN-2022-00005

Samråd av detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 10 juni 2022 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa, med bakgrund att kommunstyrelsen godkände projektbeställning för detaljplan för Ölmevallaskolan inom Åsa 5:246 den 31 maj 2022, § 118.

Efter att samråd genomförts för detaljplanen uppdagades att föreslagen placering inom Åsa 5:246, norr om Kläppavägen intill korsningen Kläppavägen – Varbergsvägen, inte var lämplig med anledning av att det i dagsläget inte är möjligt att omhänderta dagvatten på ett lämpligt sätt. Till följd av detta godkände kommunstyrelsen projektbeställning för detaljplan för skola inom Åsa 5:256 och Åsa 4:142 den 28 maj 2024 där ny placering av skolan föreslås söder om Kläppavägen intill Åsa Gårdsskola där Stora och Lilla lokets förskola idag är placerad. Vid samma tillfälle upphävde kommunstyrelsen tidigare beslut från 2022-05-30, § 118.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 6 juni 2024 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för skola inom Åsa 5:246 i Åsa. Vid samma tillfälle upphävde byggnadsnämndens arbetsutskotts tidigare beslut från 2022-06-10, § 309.

Planområdet har omlokaliserats till söder om Kläppavägen intill Åsa Gårdsskola där Stora och Lilla lokets förskola idag är placerad. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler skolplatser i Åsa enligt beslutad lokalplan. Planförslaget ger en flexibilitet avseende skolans placering och nockhöjden regleras till 17 meter.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-01-21

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning, 2025-01-21

Beslutsgång

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

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

Datum
2025-02-04

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - Planavdelningen

Datum
2025-02-04

§ 36

Dnr BN-2024-002384

ALSLÖV 16:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av översiktsplanens intentioner. Föreslagen lokalisering innebär en utbredning av bebyggelsen i området.

I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på Kommunen. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät och serviceorterna är det inte lämpligt att låta bebyggelsegrupper i området växa.

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

Datum
2025-02-04

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2024-12-04 innebär nylokalisering av ett nytt enbostadshus inom fastigheten ALSLÖV 16:3 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 4 639 kvm och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan bedöms vara komplett 2024-12-04.

Fastigheten är enligt Kommunens kartunderlag belägen inom område för förutsättningar för skred.

Bedömning

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

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

Fastigheten Alslöv 16:3 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26, framgår det att utöver utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd. Alslöv 16:3 är belägen inom området landsbygd.

Landsbygden definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

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

Den aktuella platsen ligger cirka 4 km från Kungsbacka Stads Centrum som är närmsta tätort med samhällsservice och kollektivtrafikförbindelser. Området nås via landsvägar som saknar gatubelysning och separat gång och cykelväg. Kollektivtrafik

Datum
2025-02-04

förekommer på Hällingsjövägen cirka 1 km från föreslagen lokalisering. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende.

Lokaliseringen innebär en utvidgning av ett bebyggelseområde där byggnader med tillhörande tomter ligger växelvis längsmed Björsgårdsväg.

Björsgårdsvägen är en ca 1,3 km lång återvändsgata som utgörs av en smal grusväg med relativt låg standard i förhållande till antalet bostäder idag. Bland annat saknas gång- och cykelbana och biltrafik har begränsade möjligheter att mötas.

Den nu aktuella ansökan innebär att bebyggelsen utvidgas i slutet av Björsgårdsvägen. Områdets topografi innebär att aktuell ansökan inte uppenbart utgör ett naturligt avslut på bebyggelsen och åtgärden riskerar därför att föranleda framtida ytterligare expansion inom området med sumpskog.

Förslaget skulle utvidga den befintliga bebyggelsen, och kan inte ses som en lucktomt eller komplettering. Enligt kommunens översiktsplan är det inte tänkt att det ska uppstå utvidgad bebyggelse i området.

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

I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på Kommunen. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt att låta bebyggelsegrupper i området växa.

En fortsatt bostadsutveckling i området får negativa konsekvenser för kommunens ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara utveckling.

Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3, 5 §§ PBL. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen.

Förvaltningen gör således bedömningen att förslagen placering inte går att bevilja.

Kommunicering

Förvaltningen har den 7 januari 2025 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 21 januari 2025, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig och menar på att det är goda förbindelser till Kungsbacka samt hänvisar till andra beviljade förhandsbesked längs med Björsgårdsvägen, se bilaga.

Datum
2025-02-04

Förvaltningens bemötande

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-23

Yttrande från sökande, 2025-01-21

Ansökan, 2024-12-04

Karta, 2024-12-04

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
2025-02-04

§ 37

Dnr BN-2024-001192

BUERA 16:7 - 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 reducerad med 24 605 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 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 förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en fastighet med en areal om ca 32 700 kvm som är indelad i fyra delområden. Aktuellt delområde utgör en bebyggd småhusenhet bestående av bostadshus och komplementbyggnader. Prövningsfastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område samt inom sammanhållen bebyggelse.

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

Datum
2025-02-04

föreslagen åtgärd utgör 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 goda kommunikationsmöjligheter till den valda platsen som även är nära till grundskola och övrig samhällsservice. I ärendet har det vidare inte framkommit några motstående intressen som 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.

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 **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.

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

Enligt **2 kap. 5 § PBL** ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, jord-, berg- och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

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

Datum
2025-02-04

inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt **3 kap. 6 § MB** ska mark- och vattenområden samt annan fysisk miljö som från allmän synpunkt har betydelse för deras natur- eller kulturvärden, eller med hänsyn till friluftslivet, så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Finns riksintresse ska dessa områden skyddas mot motsvarande åtgärder. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Enligt **4 kap. 2 § MB** ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön inom kustområdet Halland.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslut angående ansökan fattas mer än fem veckor efter handläggningens tidsfrist om tio veckor. Avgiften ska därför reduceras med 100 % enligt 12 kap. 8 a § 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 gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Buera 16:7, nordväst om fastigheten Buera 16:19 utmed Munters väg. Tomten är enligt ansökan cirka 1 600 kvm.

Byggnaden är tänkt att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp via privat förening. Intyg för detta finns som del i ansökan.

I ansökan anges att förhandsbesked är betydelsefullt för företaget och underentreprenörer då det är minskad efterfrågan på jobb inom bygg och entreprenad.

Datum
2025-02-04

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2024-06-04. Ansökan var då komplett att handlägga.

Handläggningstiden i ärendet förlängdes 2024-07-01. Beslut skulle då meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett, senast 2024-10-22.

Ansökan ändrades frivilligt 2024-09-22 och var 2024-10-11 komplett att handlägga. Tidsfristen om 10 veckors handläggning börjar då om.

Sista datum för att fatta beslut är 2024-12-20.

Ärendet återförvisades till förvaltningen vid sammanträde i byggnadsnämndens arbetsutskott 2024-12-16.

Ansökan ändrades 2025-01-08 med ny situationsplan.

Historik

2022, i ärende BN 2022-000944, avslag byggnadsnämnden ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med samma placering som nuvarande ansökan med hänvisning till översiktsplanen *vårt framtida Kungsbacka*, lagstiftningens krav om hushållning av mark- och vattenområden och det höga bebyggelsestrycket i kommunen.

2016, i ärende BN 2016-000125, avslag byggnadsnämnden ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus med hänvisning till översiktsplanen, *ÖP 06*, krav på framtagande av detaljplan och de värden som finns inom Kustområdet Halland.

Tidigare ärenden finns från 2003 och 2005, ansökan avslogs. Handlingar saknas i arkivet och kan inte ytterligare redovisas i denna utredning.

Platsen

Flygfotografi från april 2023 visar att platsen för tänkt byggnation är blandskog. Platsbesök den 20 september 2024 visade på ung skog med undervegetation. Bebyggelsen utmed Munters väg är småhus med en eller flera komplementbyggnader på relativt stora tomter (cirka 1 500-2 700 kvm). Denna bebyggelse fanns redan på 1960-talet, då var platsen för nu tänkt byggnation öppen med enstaka buskar och träd enligt flygfotografi. Topografin är plan på platsen, höjdskillnad inom tomten (2025-01-08) är mindre än 1 meter.

Natur- och friluftsliv

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 urberg, postglacial sand och sandig morän med grunda jorddjup (0-5 meter) enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Datum
2025-02-04

Buller

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som berörs av buller från Valldavägen. Avstånd till väg från närmsta tomtgräns enligt situationsplan i ansökan är cirka 53 meter.

Radon

Placeringen för bostadshuset ligger inom normalriskområde för radon, område som består av berggrund, morän eller sand med normal-hög radiumhalt.

Tekniska system

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten. Intyg för att ansluta till privata ledningar finns som en del av ansökan. Enligt yttrande från kommunens tekniska förvaltning finns det kapacitet för ytterligare hushåll i anslutningspunkter.

Det finns bredbandsnät i anslutning till fastigheten.

Väg

Det finns väg fram till fastigheten och möjlighet att anordna infart.

Avstånd till service och kollektivtrafik/cykel- och gångvägar

Från tänkt placering är avstånd till förskola och grundskola cirka 1,1 kilometer, till servicepunkt (vårdcentral, livsmedelsaffär) cirka 4 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik 150 meter.

Servitut/arrende

Det finns inga kända servitut eller arrenden på platsen. Bredbandsledning går i anslutning till dragning av Munters väg, anpassad till topografin, vilken bör beaktas.

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 fastigheterna Buera 16:12, Buera 16:13, Buera 16:16, Buera 16:20, Buera 16:4, Buera 16:8, Buera 16:34:1, Buera 5:17, Buera 5:3 och Södergårdsvägens samfällighetsförening, Buera GA:19 har inte svarat.

Ägare till fastigheten Buera 16:17 har yttrat sig med erinran angående åtgärden enligt: Jag motsätter mig detta å det starkaste.

Ägare till fastigheten Buera 16:19 har yttrat sig med erinran angående att området där huset planeras är känt för sin orörda natur och rika biologiska mångfald. Ett nytt byggprojekt skulle påverka ekosystemet negativt, störa lokala djurarter och förstöra den naturliga skönheten som många av oss uppskattar djupt.

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

Datum
2025-02-04

Miljö & Hälsa på bygg- och miljöförvaltningen har inte haft någon erinran emot föreslagen åtgärd. Miljö & Hälsa har dock lämnat information om att en uteplats som placeras i riktning mot Valldavägen måste avskärmas från buller. I övrigt finns det utifrån bullerhänseende inget hinder att bebygga platsen med ett enbostadshus eller skäl att ställa krav på en bullerutredning.

Förvaltningen för teknik har yttrat sig och haft erinran angående anslutning till kommunala ledningar för vatten och avlopp enligt ansökan. För att lösningen ska kunna godkännas behöver intyg om anslutning till privata ledningar finnas som en del av ansökan.

Idag tömmer man avfall från hushåll vid Valldavägen. Från 2027 ansvarar Kungsbacka kommun för insamling av förpackningar, vilket kommer ställa krav på större yta för kärl. Då är det lämpligt att en vändplan iordningsställs på Munters väg.

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförda uppgifter inför byggnadsnämndens beslut enligt 9 kap. 26 § PBL. Sökandes yttrande har inkommit och finns som beslutsunderlag, daterat 2024-08-13.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-20
Situationsplan, 2025-01-08
VA-intyg, 2024-10-11
Yttrande, 2024-08-13
Yttrande, 2024-07-14
Illustration, 2024-07-09
Remissvar, 2024-07-09
Remissvar, 2024-07-01
Yttrande, 2024-06-28
Ansökan, 2024-06-04
Brev, 2024-06-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering på aktuell fastighet är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Den sökta åtgärden utgör en naturlig avstyckning av befintlig fastighet och bedöms uppfylla lämplighets- och hushållnings-kraven i 2 kap. 2–3 §§ PBL, särskilt med beaktande av dess begränsade påverkan på omgivningen. Föreslagen åtgärd bedöms vidare ha en begränsad prejudicerande verkan, beaktat i ärendet rådande förutsättningar. Föreslagen lokalisering anses därtill inte ha någon negativ inverkan på en eventuell framtida detaljplanprocess. Föreslagen åtgärd utgör vidare en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar väl in i landskapsbilden. Åtgärden förutsätter följaktligen inte planläggning av området och

Datum
2025-02-04

uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger goda kommunikationsmöjligheter till den valda platsen som även är nära till grundskola och övrig samhällsservice. I ärendet har det vidare inte framkommit några motstående intressen som talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placering. Sammantaget passar föreslagen lokalisering väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån förutsättningarna på platsen. Thure Sandén (M), 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 Hognert (M) med fleras yrkande om att lämna 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 16:17 och Buera 16:19 (delges)

Datum
2025-02-04

§ 38

Dnr BN-2023-000632

FRILLESÅS-RYA 1:192 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 4 625 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 18 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Handläggningstidens tidsfrist räknas från det att länsstyrelsens beslut 2024-11-20, 5058-2023, inkom till kommunen 2024-11-21. Avgift tas ut, i enlighet med beslut i Mark och Miljödomstolen, 2024-P 1409. Av förarbetena framgår att samma ordning som för ansökningar ska tillämpas för tidsfrister och reduktion när ett ärende återförvisas för förnyad handläggning. När ett ärende återförvisats från länsstyrelsen eller en domstol bör en ny tidsfrist räknas från dagen då ärendet kommer tillbaka till byggnadsnämnden.

Upplysningar

Förhandsbeskedet gäller i två år. Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte en ansökan om bygglov skickas in till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet skickas till berörda sakägare.

I bygglovsprövningen prövas byggnadens placering, utformning och storlek efter dess förmåga att passa in bland omgivande bebyggelse.

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 bygg rätt. 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, prövas enligt 9 kap. 31 § PBL. 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.

Datum
2025-02-04

Länsstyrelsen har i sitt beslut överprövat och vänt till positivt eller inte skäl att neka förhandsbesked för de bedömningar byggnadsnämnden hade kommit fram 2023-07-06. Länsstyrelsen har bedömt att platsen utgör en lucktomt, och undantaget från plankrav är tillämpligt i detta fall utan att det leder till prejudicerande effekter. Särskilt som detaljplanen för fastigheten hade upphävts med syfte att pröva bygglov. Länsstyrelsen har också bedömt att det inte finns skäl att neka förhandsbesked utifrån 2 kap 2 och 3 §§ PBL och att ingen skada på riksintressena sker.

Ärendet har återförvisats för att pröva övriga omständigheter. Exempelvis hörande av sakägare. Bygg- och miljöförvaltningen finner inga övriga omständigheter som hindrar ett positivt förhandsbesked. De synpunkter som inkommit bedöms inte vara ett hinder för att lämna ett positivt förhandsbesked och berörda sakägare har blivit bemötta.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 placering. Åtgärden bedöms lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Positivt förhandsbesked för ett nytt bostadshus på fastigheten kan därför lämnas.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattning av ärendet Ansökan gäller förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten Frillesås-rya 1:192. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utvecklingsort. Närmare bestämt i övergången mellan centrum och ytterområde. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.

Byggnadsnämnden fattade ett beslut som upphävdes och återförvisades av Länsstyrelsen. Efter länsstyrelsens bedömning att det är en lämplig åtgärd och att det är en lucktomt som inte föranleder plankrav, så har byggnadsförvaltningen nu inhämtat synpunkter från sakaägare och positivt förhandsbesked kan lämnas.

Datum
2025-02-04

Beskrivning av ärendet

Förslaget innebär nylokalisering av ett bostadshus inom fastigheten FRILLESÅS-RYA 1:192 [REDACTED] i Frillesås. Fastigheten är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, i närheten finns planlagda områden.

Fastigheten är avstyckad för bostadsändamål sedan tidigare. Tidigare gällande detaljplan LF17 har upphävts 15 december 2022, § 311, då avstyckningen inte stämde med plan.

Fastigheten berörs av Riksintressen för det rörliga friluftslivet, samt hög exploaterad kust. Kommunal VA-anslutning föreslagen.

Redovisad framfartsväg till fastigheten gäller en befintlig väg som ligger på planlagt grönområde.

Beskrivning av handläggning

Ansökan kom in komplett 2023-03-30. Negativt förhandsbesked fattades av byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) § 195 2023-07-06. Beslutet överklagades av sökande. Länsstyrelsen beslut 2024-11-20, 5058-2023 upphävde beslutet och återförvisade ärendet för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen beslut vann laga kraft 2025-01-02. Tidsfristen för ny handläggning utgår från 2024-11-21 då länsstyrelsen beslut inkom till kommunen. Handläggningstiden är då 10 veckor + 4 dagar, vilket ger 20 % avgiftsreducering.

Kommunicering

Grannar och remissinstanser har hörts inför nytt beslut.

En granne undrar över höjder och placering mot tomtgräns för det nya huset. Svaret till grannen är att lokaliseringsprövningen inte går in på exakt höjd och avstånd till gräns. Det görs i bygglovsprövningen. Tomten är flack och det finns inga större skillnader i markhöjder. Av antagna riktlinjer så bör huvudbyggnad placeras minst 4 meter från tomtgräns, men vad som är lämpligt får avgöras från fall till fall utifrån platsen förutsättningar och bebyggelsestrukturen i området.

Förvaltningen för teknik har svarat att insamling av kommunalt avfall och kommande fastighetsnära insamling av förpackningsavfall är möjlig att utföra från den tilltänkta fastigheten. Fastigheten ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten.

Inkomna synpunkter har skickats till sökande.

Lagstiftning

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till läge, beskaffenhet och

Datum
2025-02-04

behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

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

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

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

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

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

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

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

Kommunens översiktliga planering

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling. Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt

Datum
2025-02-04

framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Riktlinjer inom utvecklingsorter: I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik. Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan. De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21
Yttrande, 2024-12-24
Remissvar förvaltningen för Teknik, 2024-12-13
Länsstyrelsen beslut 2024-11-20, 5058-2023, inkommen 2024-11-21
Karta, inkommen 2023-03-30
Ansökan, inkommen 2023-03-30

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
[REDACTED] (delges)

Datum
2025-02-04

§ 39

Dnr BN-2024-001293

SLÄPS-HAGEN 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad 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 förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus jämte en komplementbyggnad på en fastighet med en areal om 19 hektar som är indelad 14 delområden. Prövningsfastigheten avser skifte nr 4, norr om befintligt bostadshus, med en areal om 3 432 kvadrantmeter. Prövningsfastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett bostadshus jämte en komplementbyggnad är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Nu aktuell ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta särskilt med beaktande av att sökande har justerat ansökan och utformat tomten för bättre anpassning till området. Föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan samt en begränsad negativ prejudicerande verkan för området.

Datum
2025-02-04

Marken som ska bebyggas utgör därtill inte jordbruksmark som brukas. Vidare pågår ett detaljplanearbete för kringliggande fastigheter och föreslagen åtgärd bedöms i allra högsta grad bidra till att samla och komplettera bebyggelsen. Föreslagen åtgärd anses därför inte ha någon menlig inverkan på aktuell planprocess eller på en framtida planprocess. Arbetsutskottet bedömer följaktligen att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som passar in i landskapsbilden. Åtgärden förutsätter inte planläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL.

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 registrerades 2024-06-20.

Fastigheten har en areal om cirka 19 hektar i 14 delområden och är och är en bebyggd småhusenhet. Byggnationen på den befintliga fastigheten består av två bostadshus och ett antal komplementbyggnader, en del på andra skiften än det där bostadshuset finns (delområde 4).

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Släps-Hagen 1:2 (██████████), delområde 4, norr om befintligt bostadshus.

Bostadshuset är tänkt att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp enligt ansökan. Förvaltningen för Teknik har lämnat synpunkter med avseende på möjligheten för anslutning av kommunalt VA.

Datum
2025-02-04

Förvaltningen har varit på platsen 2024-08-08 och sett att en del av den mark som är tänkt att tas i anspråk för ny byggnad delvis används är bevuxen med gräsmatta och delvis med en gles granhäck med något enstaka sly och någon buske, som fungerar som avgränsning mot norr.

Den föreslagna avstyckningen ger en tomt om cirka 3 432 m².

Sökande valde att justera ansökan och den föreslagna avstyckningen efter synpunkter inkom från berörda sakägare. Ny karta med ny föreslagen avstyckning inkom till förvaltningen 2025-01-10.

Ansökan blev komplett med det nya förslaget 2025-01-10.

Historik

Byggnadsnämnden har 2024-02-29, AU § 54 gett avslag på ansökan om förhandsbesked för enbostadshus, då på andra sidan av Hagenvägen.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Området ligger till viss 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.

Till viss del är marken som är tänkt att tas i anspråk för byggnation klassad jordbruksmark, Länsstyrelsens klassificering.

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 §.

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

Placeringen för bostadshuset ligger inom låg-/normalriskområde för radon, område som består av finsand, silt eller lera.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten. Nära fastigheten finns privata ledningar för vatten och avlopp.

Hagenvägen är en smal och slingrig väg som är hårt trafikerad sett till sin utformning med många utfarter. I läget för tänkt etablering ligger infarten i en svag kurva, precis intill den redan befintliga till Hagenvägen 22, men med relativt god sikt.

Datum
2025-02-04

Etableringen är inte heller sådan att man behöver köra en längre sträcka på den smala vägen.

Platsen karaktäriseras av den äldre gårdsmiljön i anslutning till det som historiskt varit brukad mark och som fortfarande är klassad jordbruksmark. Bebyggelsen i området varierar i storlek och utformning, men är relativt lågmäld och anpassad till de platser där de är uppförda. Sadeltak och enplanshus, möjligen med inredd vind, dominerar i området som avgränsas till söder om jordbruksmarken.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på ansökan. Teknik skriver följande i sitt yttrande daterad 2024-12-13:

”Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. Släps-Hagen 1:2 har ett avtal tillsammans med 1:94 där anslutning till det kommunala nätet är godkänt via privata ledningar. Det finns en GA bildad och idag har denna 5–6 medlemmar. Vi beviljar en anslutning för den avstyckade fastigheten (från Släps-Hagen 1:2) om avtalet tecknas om för samtliga medlemmar av den befintliga GA:n.

Insamling av kommunalt avfall samt kommande fastighetsnära insamling av förpackningsavfall kan ske från fastigheten.”

Kommunicering

Kommunicering med sökande gällande förvaltningens bedömning sker via skriftlig underrättelse 2024-08-16 och per telefon 2024-08-26.

Sökande inkom med ett yttrande 2024-06-20. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag. Sammanfattningsvis skriver sökande i sitt yttrande att:

- Det beviljats förhandsbesked 2024 för ett enbostadshus på Släps-hagen 1:136. Och att det finns ett pågående detaljplanarbete för bostäder inom Släps-hagen 1:90, 1:30 och 1:99. Sökande anser att det ska finnas en likabehandlingsprincip.
- Sökande anser att platsen har unika förutsättningar vilket innebär att risken för negativ prejudicerande effekt är låg.
- Sökande vill lyfta att hon har starka band till platsen och ett beviljat förhandsbesked skulle medföra att hon blir den sjätte generationen som bebod fastigheten.
- Föreslagen lokalisering är lämplig utifrån närhet till befintlig väg och viktig samhällsservice. Det finns även kommunalt VA i vägen som angränsar till fastigheten.

Datum
2025-02-04

- Sökande anser att föreslagen åtgärd passar väl in i befintlig bebyggelse och omkringliggande natur. Föreslagen byggnation utgör en naturlig komplettering till befintlig bebyggelse. Åtgärden kommer enligt sökande inte medföra etablering av en ny bebyggelsegrupp då huset kommer lokaliseras inom den hemfridszon som omfattar fastighetens gårdsbildning.
- Det saknas alternativa användningsområden för marken enligt sökande.

Kommunicering med berörda sakägare

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Släps-Hagen 1:23. Sakägaren skriver i sitt yttrande att han motsätter sig avstyckningen av två anledningar. Dessa följer här nedan:

*”*Föreslagen avstyckning och byggnation utgör en förtätning av området. Tomtyta uppgår endast till 1126 m² vilket är avsevärt mindre än närliggande fastigheter i området.*

**Nybyggnation bör ersätta befintlig byggnad på fastigheten. Föreslagen avstyckning och byggnation utgör en förtätning av området. I sammanträdesprotokollet från Byggnadsnämndens arbetsutskott daterat 2024-02-29 (dnr BN 2023-002392) framgår att kommunen värnar om att planering och utveckling av nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det framgår även att det föreligger mycket högt bebyggelsestryck i området och att även enstaka tillkommande bostadshus ska sättas i ett större perspektiv då flera enstaka etableringar kan få omfattande konsekvenser för hållbar utveckling av området. Vidare framgår att det finns fler fastigheter i närområdet med arealmässiga förutsättningar som skulle kunna avstyckas och bebyggas med bostadshus. Följaktligen föreligger en uppenbar risk med prejudicerande verkan där avstyckningar framgent kan komma ske utan hänsyn till en hållbar planering av området.*

Det är för närvarande stort nybyggnationstryck i närområdet och i ett förhandsbesked har Släps- Kullen 2:71 blivit beviljade ett positivt förhandsbesked om nybildning om tre fastigheter där ingen prejudicerande verkan antas då förutsättningarna i ärendet och på fastigheten är relativt unika (dnr BN-2024-000138).

Det pågår även ett arbete med att ta fram ett förslag på detaljplan för bostäder inom ett område som omfattas av fastigheterna Släps-Hagen 1:90, 1:30 samt 1:99. I förutsättningar för denna planläggning framgår att exploatering av området skall vara varsam och anpassat till befintlig bebyggelsestruktur. Således ska storleken på tomter anpassas efter i området befintliga fastigheter.

Datum
2025-02-04

Stamfastighet Släps-Hagen 1:2 består idag flertalet byggnader: befintligt bostadshus, äldre lada och andra mindre byggnader. Vi anser därför att Släps-Hagen 1:2 inte bör bebyggas med ytterligare en byggnad, utan att nybyggnation bör ersätta befintlig byggnad på fastigheten. Det är av största vikt att området vidareutvecklas mycket varsamt eftersom en allt för stor förtätning av området kommer få en försämrad närmiljö och en ohållbar transportsituation i området som följd, inbegripet gång- och cykeltrafik.”

Synpunkter har även inkommit från fastighetsägare till Släps-Hagen 1:9. Sakägaren skriver i sitt yttrande att han inte motsätter sig en avstyckning däremot motsätter han sig hur den sker:

”Det är främst två saker som riskerar att bli prejudicerande

- Föreslagen tomtyta uppgår endast till lite drygt 1 000 m².*
- Föreslagen avstyckning saknar befintlig bostadsbyggnad.*

I Dnr BN 2023-002392 framgår att kommunen värnar om att planering och utveckling av nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det framgår även att det föreligger mycket högt bebyggelsestryck i området och att även enstaka tillkommande bostadshus skall sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka etableringar kan få omfattande konsekvenser för lokal hållbar utveckling.

Vidare framgår att det finns fler fastigheter i närområdet med arealmässig kapacitet och i övrigt liknade förutsättningar. Kommunen har hanterat ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010.

Följaktligen föreligger en uppenbar risk med prejudicerande verkan där avstyckningar framgent kan komma ske utan hänsyn till en hållbar planering av området och dess problematik med ständigt ökad trafik.

Det är för närvarande stort nybyggnationstryck i närområdet och i ett förhandsbesked har Släps-Kullen 2:71 (4) blivit beviljade besked om nybildning om tre fastigheter. Områdets yta är 6,3 ha.

Det pågår även en planläggning i området för detaljplan av 1:90, 1:3 samt 1:99. I förutsättningar för denna planläggning framgår att exploatering av området skall vara mycket varsam och anpassat till befintlig bebyggelsestruktur. Således skall bland annat större tomter anammas för att området inte tål att exploateras i allt för hög grad. En begränsning som nämns är ett kraftigt begränsat vägnät.

Stamfastighet Släps-Hagen 1:2 besitter ett antal bostadsbyggnationer och vi ställer oss positiva till en avstyckning som inrymmer annan ändamålsenlig bostad och där ny tomtbildning uppgår till en yta om cirka 2000 m². Med dessa förslag till ändring torde risken att negativ prejudicerande verkan sprids inom området begränsas. Det är av största vikt att området vidareutvecklas mycket varsamt eftersom en allt för stor förtätning av området kommer få en försämrad närmiljö och en ohållbar transportsituation i området som följd, inbegripet gång- och cykeltrafik. Kommunen

Datum
2025-02-04

bör fundera på den prejudicerande inverkan ett beslut här medför samt redan nu fundera på hur infrastrukturen bör anpassas för framtida nybyggnation. Tidigare har det funnits tankar på att ersätta befintlig väg, Hagenvägen, med nya lösningar. Sådana tankar bör aktualiseras innan man går vidare med nya byggnader.”

Sökande valde att justera ansökan efter att ha tagit del av synpunkterna. Sökande inkom med ett yttrande för att bemöta inkomna synpunkter 2025-01-05. I yttrandet skriver sökande följande:

”Två synpunkter har framkommit vid hörande av grannar:

- Avstyckningen bör omfatta en större yta för att bättre matcha omgivande fastigheter samt minska risken för negativ prejudicerande verkan.

- Avstyckningen bör innefatta befintlig bostadsbyggnad för att minimera exploateringen av området.

Vi anser att detta är två rimliga åsikter och kan givetvis anpassa oss efter dessa. Nedan följer ett justerat förslag till avstyckning som tillmötesgår nämnda synpunkter.

Tomtarean uppgår här till närmare 3500 m². Antalet fastigheter i närområdet med förutsättningar för liknande arealmässiga avstyckningar är ytterst begränsade.

Risken för prejudicerande verkan kan därmed anses låg, speciellt eftersom föreslagen avstyckning innefattar två befintliga byggnader.

Fastigheten Släps-Hagen 2:71 (4) har dessutom nyligen beviljats nybildning av tre fastigheter om vardera cirka 2100 m², föreslagen tomtarea är därmed väl tilltagen.

Vad gäller de befintliga byggnaderna på fastigheten anser vi dock inte att dessa bör ersättas. Ytterligare byggnader påverkar varken belastningen av befintligt vägnät eller bidrar till försämrad närmiljö. Genom att placera en nybyggnation på tomtens norra del kan påverkan på omkringliggande natur minimeras. Dels kan sprängning undvikas, vilket hade varit nödvändigt om befintlig byggnad skulle ersättas. Dels räddas ett flertal mycket stora ekar som annars hade behövt avverkas för att ge plats åt uppfart och hus. Utöver detta passar en lägre placering av huset bättre in i landskapsbilden och bidrar till ökad gårdsbildning.”

Sökande valde även att justera ansökan och skickade in karta med ny föreslagen avstyckning 2025-01-10. Vid ett andra grannhörande för det reviderade förslaget inkom inga synpunkter från berörda sakägare.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21

Yttrande från granne, 2025-01-20

Yttrande från granne, 2025-01-19

Yttrande från granne, 2025-01-15

Yttrande från granne, 2025-01-13

Datum
2025-02-04

Yttrande från granne, 2025-01-13
Yttrande från granne, 2025-01-13
Yttrande från granne, 2025-01-13
Karta, 2025-01-10
Yttrande från sökande, 2025-01-05
Yttrande från sökande, 2025-01-05
Remissvar från Teknik, 2024-12-13
Intyg gemensamhetsanläggning, 2024-09-09
Avtal, 2024-08-30
Lantmäterihandlingar, 2024-08-30
Yttrande från sökande, 2024-06-20
Ansökan, 2024-06-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten med motiveringen; föreslagen lokalisering av ett bostads-hus jämte en komplementbyggnad är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta särskilt med beaktande av att sökande har justerat ansökan och utformat tomten för bättre anpassning till området. Föreslagen åtgärd bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan samt en begränsad negativ prejudicerande verkan för området. Marken som ska bebyggas utgör därtill inte jordbruksmark som brukas. Vidare pågår ett detaljplanearbete för kringliggande fastigheter och föreslagen åtgärd bedöms i allra högsta grad bidra till att samla och komplettera bebyggelsen. Föreslagen åtgärd anses därför inte ha någon menlig inverkan på aktuell planprocess eller på en framtida planprocess. Följaktligen bedöms föreslagen åtgärd utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som passar in i landskapsbilden. Åtgärden förutsätter inte planläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Sammantaget anses föreslagen lokalisering passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt vara lämplig utifrån förutsättningarna på platsen.

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 lämna positivt förhandsbesked.

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

Datum
2025-02-04

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2025-02-04

§ 40

Dnr BN-2024-002413

SPARVEN 23 - Anmälan om tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för anmälan om tillbyggnad av enbostadshus på fastighet Sparven 23.

Avgiften för beslutet är 5 320 kronor. Avgiften är reducerad med 1 064 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 4 veckor. Kostnaden blir därför 4 256 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Av 9 kap. 4 § plan- och bygglagen följer att för en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

Av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen följer att för åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen.

Av 10 kap. 2 § PBL följer att om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Motivering

Fastigheten ligger inom område som omfattas av detaljplan. Detaljplan KP137 för bostäder inom Berguven med flera i Kungsbacka vann laga kraft 2025-01-10. För kvarteret Sparven införs varsamhetsbestämmelser som reglerar att byggnadens karaktärsdrag ska värnas. Här gäller utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder så som friggebod, attefallshus, attefall-tillbyggnad och takkupor (PBL 9:4, 9:4 a och 9:4 b). Avsikten säkerställa att kulturmiljöklassad bebyggelse inte förvanskas.

Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas. Av detaljplanen framgår att det är utökad lovplikt för Attefall-tillbyggnad. Då tillbyggnad inkommit till förvaltningen som en anmälan finns där inte förutsättningar för att bevilja startbesked för åtgärden. Tillbyggnaden strider mot den nu gällande detaljplanen.

Datum
2025-02-04

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Anmälan tillbyggnad av enbostadshus med en bruttoarea 15,08 m² och en byggnadsarea om 21,06 m². Taket kläs med tegelpannor i tegelröd kulör. Fasaden kläs med träpanel i vit kulör S1002-Y.

Ärendet bedöms vara komplett 2024-12-08. Handläggningstiden har förlängts med 4 veckor.

Kommunicering

2024-12-19 Förvaltningen meddelar sökande att av den nya detaljplanen för området framgår att Attefallstillbyggnaden blir bygglovspliktigt dvs i den nya planen kan Attefall inte prövas som en anmälan. Förvaltningen förklarar vidare att den föreslagna tillbyggnaden har en placering på den punktprickade marken som enligt detaljplanen inte får förses med en byggnad. Det kommer därmed inte vara möjligt att bevilja bygglov för tillbyggnaden. Förvaltningen uppmanar därför sökande att återta anmälan.

2024-12-30 Mailkontakt med sökande.

2025-01-06 Sökande meddelar att han anser att det är den detaljplan som gällde vid tidpunkten då anmälan inkom som anmälan ska prövas mot och därför väljer sökande att inte återta sin anmälan.

2025-01-13 Förvaltningen återkopplar till sökande att det är den detaljplan som gäller vid tidpunkten då ett beslut fattas som anmälan ska prövas mot.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21
Planbeskrivning, 2025-01-10
Plankarta, 2025-01-10

Datum
2025-02-04

Plan- och sektionsritning, 2024-12-08
Fasadritning, 2024-12-08
Kontrollplan föreslagen, 2024-12-08
Situationsplan, 2024-12-08
Ritningar befintligt, 2024-12-08
Ritningar befintligt, 2024-12-08
Anmälan, 2024-12-08

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-02-04

§ 41

Dnr BN-2019-000181

SÄRÖ 1:81 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 9 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Beslutsmotivering

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus på en fastighet som omfattas av en detaljplan vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostadsändamål. I detaljplanen regleras bland annat högst tillåtna byggnadsarea till 300 kvadratmeter. I detaljplanen reglerar även avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad till 4,5 meter.

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

Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan såvitt avser byggnadsarea då huvudbyggnaden har en area som är 10,4 kvm större än vad detaljplanen medger. På bostadshusets västra fasad har det uppförts ett skärmtak med en byggnadsarea om 10,4 kvm som är placerat cirka 4,1 meter från fastighetsgräns åt väster. Skärmtaket anses inte utgöra ett bygglovsbefriat skärmtak med beaktande av att skärmtaket har uppförts innan slutbesked beviljats för nybyggnation av aktuell byggnad som utgör ett bostadshus. Slutbeskedet utgör ett sista steg i lovsprocessen vari alla krav för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen startbeskedet och eventuella kompletterande villkor är uppfyllda varför en byggnad eller ett byggnadsverk ej får tas i bruk förrän byggnadsnämnden givit ett sådant besked. Följaktligen är en byggnad inte färdigställd utan ett giltigt slutbesked och därmed, i strikt juridisk mening, inte ett bostadshus innan slutbesked meddelats varför det inte är möjligt att på en sådan byggnad uppföra ett lovbefriat skärmtak som för sin lovbefrielse erfordrar ett färdigställt bostadshus med giltigt slutbesked. Arbetsutskottet bedömer därtill att aktuell skärmtak inte har en sådan enkel konstruktion som tydligt skiljer sig från angränsande takkonstruktion.

I detaljplanen regleras avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad genom byggnadstadgan 39 §. I detaljplanen står det dock att byggnadsnämnden har möjlighet att pröva en placering närmare tomtgräns än 4,5 meter men inte närmare än 1,5 meter för garage och förrådsbyggnader. Då det även uttryckligen står i detaljplanen att det enbart är för garage och förråd som nämnden har möjlighet att pröva en närmare placering så innebär detta att syftet med planen inte är att huvudbyggnader ska placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Arbetsutskottets

Datum
2025-02-04

bedömning är följaktligen även att det saknas skäl till varför huvudbyggnaden ska placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att ovan angivna avvikelser avseende byggnadsarea inte anses vara liten eller förenlig med planens övergripande syfte. Det saknas även skäl att placera huvudbyggnaden närmare tomtgräns än 4,5 meter. Bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick 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. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2019-02-05.

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad beviljades 2019-05-28.

Under slutsamråd uppdagades det att sökande inte följt tidigare beviljade bygglov.

Det hade tillkommit ett bygglovspliktigt skärmtak, markplaneringen runt om bostadshuset hade ändrats, entrédörr till bottenvåning hade ändrats till en större dörr samt att fönster på bottenplan har bytts ut till större fönster bland annat.

BNAU avslog ansökan av ändringarna från det beviljade bygglovet 2021-03-25, BNAU § 109.

Sökande skickade därefter in en ny ansökan för ändringarna. Den nya ansökan registrerades först i ett nytt ärende, BN 2023-001789.

Ansökan i 2023-001789 blev först avvisat 2023-11-23 då förvaltningen bedömt att handlingar som skickats in inte redovisade alla ändring och inte var tillräckliga för att ta beslut på.

Datum
2025-02-04

Mark- och miljööverdomstolen upphävde avvisningen 2024-12-10 då de ansåg att handlingarna i det gamla ärendet tillsammans med de nya handlingarna var tillräckliga för att ta ett korrekt beslut på.

För att ärende gällande nybyggnation av enbostadshus ska kunna få slutbesked så måste ansökan hanteras i ärende med diarienummer 2019-000181. Förvaltningen har därför fört över handlingar från 2023-001789 till 2019-000181 så att bygglov kan hanteras på ett korrekt sätt.

På fastigheten finns det sedan tidigare ett bygglov gällande bostadshus med en byggnadsarea om 250,9 m² samt en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 49 m². Fastigheten har en sammanlagd byggnadsarea om 299,9 m².

Bostadshuset som beviljats i tidigare bygglovsansökan är placerat 4,6 meter från tomtgräns.

I och med det skärmtak som uppförts på fastigheten så placeras huvudbyggnaden 0,4 meter närmare tomtgräns än vad detaljplanen medger. Det tillkommande skärmtaket har en byggnadsarea om 10,4 m² så får fastigheten en byggnadsarea om 310,3 m² och avviker därmed från detaljplanens tillåtna byggnadsarea.

I ansökan har det även skett ändringar gällande markplaneringen kring huvudbyggnaden. De nya marknivåerna finns redovisade på fasadritningarna. Befintliga marknivåer finns redovisade i handlingar till ursprungslov.



Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat den högsta tillåtna byggnadsarean till 300 m². I planen regleras även minsta avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad till 4,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- Huvudbyggnaden har en byggnadsarea som är 10,4 m² större än vad planen medger.

BS 39 § : I detaljplanen, som är från 1981, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns eller till annan byggnad. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får byggnad inte placeras på mindre avstånd från gränsen än vad som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna högsta höjden och inte närmare gränsen än 4,5 meter.

Datum
2025-02-04

Avståndet mellan byggnader på samma tomt får inte heller vara mindre än den för någon av byggnaderna tillåtna största höjden.

Byggnadsnämnden kan medge undantag från dessa bestämmelser 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.

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). Förvaltningen har inte givit grannar möjlighet att yttra sig.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-20
Underrättelse, 2025-01-16
Fasadritning, 2025-01-16
Planritningar, 2025-01-16
Sektionsritning, 2025-01-16
Fasadritningar, 2023-11-20
Situationsplan, 2023-11-20
Beslut BNAU § 109, 2021-03-25
Beslut tjm § 1609 med tillhörande underlag, 2019-05-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på en justering i beslutsmotiveringen med hänvisning till att det inte föreligger någon planavvikelse såvitt avser våningsantal. Stycket gällande planavvikelse om våningsantal ska följaktligen tas bort från beslutsmotiveringen varvid beslutet ska motiveras enligt följande;

Föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan såvitt avser byggnadsarea då huvudbyggnaden har en area som är 10,4 kvm större än vad detaljplanen medger. På bostadshusets västra fasad har det uppförts ett skärmtak med en byggnadsarea om 10,4 kvm som är placerat cirka 4,1 meter från fastighetsgräns åt väster. Skärmtaket anses inte utgöra ett bygglovsbefriat skärmtak med beaktande av att skärmtaket har uppförts innan slutbesked beviljats för nybyggnation av aktuell byggnad som utgör ett bostadshus. Slutbeskedet utgör ett sista steg i lovsprocessen vari alla krav för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen startbeskedet och eventuella kompletterande villkor är uppfyllda varför en byggnad eller ett byggnadsverk ej får tas i bruk förrän byggnadsnämnden givit ett sådant besked. Följaktligen är en byggnad inte färdigställd utan ett giltigt slutbesked och därmed, i strikt juridisk mening, inte ett

Datum
2025-02-04

bostadshus innan slutbesked meddelats varför det inte är möjligt att på en sådan byggnad uppföra ett lovbefriat skärmtak som för sin lovbefrielse erfordrar ett färdigställt bostadshus med giltigt slutbesked.

Därtill bedöms aktuell skärmtak inte ha en sådan enkel konstruktion som tydligt skiljer sig från angränsande takkonstruktion. I detaljplanen regleras avstånd till tomtgräns för huvudbyggnad genom byggnadstadgan 39 §. I detaljplanen står det dock att byggnadsnämnden har möjlighet att pröva en placering närmare tomtgräns än 4,5 meter men inte närmare än 1,5 meter för garage och förrådsbyggnader. Då det även uttryckligen står i detaljplanen att det enbart är för garage och förråd som nämnden har möjlighet att pröva en närmare placering så innebär detta att syftet med planen inte är att huvudbyggnader ska placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Den sammantagna bedömningen är följaktligen även att det saknas skäl till att huvudbyggnaden ska placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar först förvaltningens förslag och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Ordföranden (M) prövar sedan Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsyrkande och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2025-02-04

§ 42

Dnr BN-2024-001196

ÖLMANÄS 8:243 - Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger startbesked för anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten.

Kontrollansvarig krävs inte enligt 10 kap 10 § plan- och bygglagen med hänvisning till 7 kap 5 § plan- och byggförordningen.

Avgiften för beslutet är 7 315 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysning

Komplementbyggnaden är avsedd att användas enbart som gäststuga och är inte att ses som ett självständigt boende.

Beslutsmotivering

I ärendet aktuell fastighet har en areal om ca 3 300 kvm och är belägen inom ett planlagt område. Anmälan avser uppförande av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 30 kvm. Av den utredning som vidtagits i ärendet framgår att anmälan avser en komplementbyggnad om ca 45 kvm, vilket utgör en felaktig beräkning av komplementbyggnadens byggnadsarea.

Av 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen följer bland annat att ett attefallshus får ha en byggnadsarea om högst 30 kvm och att ett attefallshus ska uppföras i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus. Föreslaget attefallshus har på en byggnadsarea om 30 kvm då utskjutande tak endast är 1,5 meter från fasadlivet. Ytan under taket ingår sålunda inte i beräkningen av byggnadsarean på det sätt som bygg- och miljöförvaltningen gjort gällande. Kontrollmätning av aktuell byggnad har skett av företrädare för nämndens arbetsutskott varvid det konstateras att förvaltningen har gjort en felaktig beräkning. Arbetsutskottet bedömer därmed att kravet på högsta byggnadsarea är uppfyllt i ärendet. Såvitt avser kravet på omedelbar närhet till huvudbyggnad bedömer arbetsutskottet att byggnaden får anses ha ett naturligt nära avstånd till huvudbyggnaden som är adekvat, beaktat förutsättningarna på tomten. Aktuell komplementbyggnad bedöms sålunda vara i omedelbar närhet till huvudbyggnaden på fastigheten.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer sammantaget att det föreligger förutsättningar till att bevilja startbesked för den sökta åtgärden då högsta tillåtna byggnadsarea inte överskrides samt då byggnaden är placerad i tillräckligt nära avstånd till huvudbyggnaden för att kunna anses ligga i omedelbar närhet.

Datum
2025-02-04

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan 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.

I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagandet per e-post till info@kungsbacka.se.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är 3369 m² och ligger inom planlagt område ÖP69, lagakraftvunnen 1989-07-06.

Anmälan gäller uppförande av en anmälningspliktig komplementbyggnad med en byggnadsarea om 45,2 m² varav 15,2 m² är öppenarea under tak. Byggnaden är redan uppförd.

Fasadmaterial är liggande panel av cederträ, takmaterial är sedummatta, fönsterkarmar och dörrar har en ljusst grå kulör.

Kommunicering

2025-01-15 Meddelande från sökande att anmälan önskas prövas med bibehållet taköverhäng.

2024-08-12 Yttrande från sökande.

2024-06-19 Upplysningen om förvaltningens bedömning att startbesked inte går att bevilja för sökt åtgärd.

Beslutsunderlag

Anmälan, 2025-01-22

Kontrollplan, 2025-01-22

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-21

E-post, 2025-01-15 – önskar pröva anmälan i sitt nuvarande utförande

E-post, 2024-08-14 – uppgift om kulör och material

Fotografi, 2024-08-12

E-post, 2024-08-12 - yttrande

Kompletteringsbegäran med upplysning om förvaltningens bedömning, 2024-06-19

Fasadritning, 2024-05-29

Plan- och sektionsritning, 2024-05-29

Situationsplan, 2024-05-29

Datum
2025-02-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att ge startbesked för anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten med motiveringen; i ärendet aktuellt attefallshus har en byggnadsarea om 30 kvm då utskjutande tak endast är 1,5 meter från fasadlivet. Ytan under taket ingår inte i beräkningen av byggnadsarean på det sätt som bygg- och miljöförvaltning gjort gällande. Kontrollmätning av aktuell byggnad har skett av företrädare för nämndens arbetsutskott varvid det konstateras att förvaltningen har gjort en felaktig beräkning. Därmed bedöms kravet på högsta byggnadsarea vara uppfyllt i ärendet. Såvitt avser kravet på omedelbar närhet till huvudbyggnad anses attefallshuset ha ett naturligt nära avstånd till huvudbyggnaden som är adekvat, beaktat förutsättningarna på tomten. Aktuell komplementbyggnad bedöms sålunda vara i omedelbar närhet till huvudbyggnaden på fastigheten.

Sammantaget bedöms det föreligga förutsättningar till att bevilja startbesked för den sökta åtgärden då högsta tillåtna byggnadsarea inte överskrides samt då byggnaden är placerad i tillräckligt nära avstånd till huvudbyggnaden för att kunna anses ligga i omedelbar närhet.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)

Datum
2025-02-04

§ 43

Dnr BN-2017-000116

Omprövning av beslut gällande byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked samt föreläggande att ansöka om lov för ändring av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]

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

Datum
2025-02-04

§ 44

Dnr BN-2024-001569

Delegeringsrätt avseende beslut om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Stjärneberg 1:1

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden ger delegeringsrätt till Henrik Kant, direktör på stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborgs Stad att besluta i ärende gällande ansökan om förhandsbesked på fastigheten Stjärneberg 1:1 i Kungsbacka kommun.

Delegeringsrätten till stadsbyggnadsdirektören omfattar beslut i ärende avseende ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på prövningsfastigheten. Delegering till stadsbyggnadsdirektören ges med hänvisning till ingånget avtal om samverkan angående beredning och beslut i jävssituationer mellan byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun och stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs Stad.

Delegeringsrätten till stadsbyggnadsförvaltningens direktör innefattar möjligheten att vidaredelegera beslutanderätten till Carita Sandros, avdelningschef bygglov på stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborgs Stad.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Stjärneberg 1:1 i Kungsbacka kommun har 2024-08-16 ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på prövningsfastigheten. Bygg- och miljöförvaltningen har berett ärendet och upprättat en tjänsteskrivelse 2024-09-24 med förslag till beslut. Ärendet anmäldes till byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde 2024-12-16. Arbetsutskottet var dock vid sammanträdet ej beslutsför i ärendet på grund av anmälan om jäv.

Byggnadsnämnden har sedan februari 2024 ingått ett avtal om samverkan med stadsbyggnadsnämnden i Göteborgs Stad avseende beredning och beslut i jävssituationer. Ingånget avtal syftar till kommunal samverkan vid handläggning av ärenden där det finns en jävsproblematik.

Stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborgs Stad har med hänvisning till ingånget samverkansavtal åtagit sig att bereda ärendet och fatta beslut om förhandsbesked för två bostadshus på prövningsfastigheten. För att möjliggöra ett överlåtande av beslutanderätten i aktuellt ärende erfordras ett nämndsbeslut om delegeringsrätt till stadsbyggnadsdirektören i Göteborgs Stad med möjlighet till vidaredelegering inom bygglovsavdelningen. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår därför att byggnadsnämnden fattar beslut om delegeringsrätt i enlighet med vad som anförts ovan under rubriken förslag till beslut.

Datum
2025-02-04

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-23
Ansökan om förhandsbesked jämte översiktskarta, 2024-08-16
Avtal om samverkan angående beredning och beslut i jävssituationer, 2024-04-01

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

Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad