



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.01-09.59
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 Hanna Ståhl, t.f. förvaltningschef Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Amanda Toresson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Amanda Toresson	Paragrafer §§ 225-235
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

Datum
2024-08-08

Innehåll

§ 225 Dnr 2024-00001	
Förändring av ärendelista.....	3
§ 226 Dnr 2024-00003	
Information från förvaltningschefen.....	4
§ 227 Dnr BN-2023-000610	
GRESSELA 3:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	5
§ 228 Dnr BN-2023-001473	
IDALA-KYRKOTORP 1:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	9
§ 229 Dnr BN-2024-000826	
TOM 6:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	17
§ 230 Dnr BN-2024-000539	
BRANDSHULT 1:30 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus.....	25
§ 231 Dnr BN-2024-000571	
KYVIK 5:120 - Tidsbegränsat bygglov för komplementbyggnad till bostad	29
§ 232 Dnr BN-2024-000673	
NORTORP 4:12 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.....	34
§ 233 Dnr BN-2024-000771	
SLÄPS-KULLEN 2:235 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.....	38
§ 234 Dnr BN-2024-001102	
VÄLÅS 5:20 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	42
§ 235 Dnr BN-2017-000116	
Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked samt föreläggande att ansöka om lov för ändring av enbostadshus	45

Datum
2024-08-08

§ 225

Dnr 2024-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Det anmäls inga förändringar av ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2024-08-08

§ 226

Dnr 2024-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 8 augusti 2024.

Datum
2024-08-08

§ 227

Dnr BN-2023-000610

GRESSELA 3:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

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

Avgiften för beslutet är 22 500 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 22 500 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor.

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

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Gressela 3:11. Lovfastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar in i landskapsbilden. Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att sökt lokalisering är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Detta med beaktande av att föreslagen byggnation bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan, samt en begränsad prejudicerande verkan för området. Vidare bedöms byggnaden placeras på ett sådant sätt att det inte öppnar upp för ytterligare närliggande avstyckningar. Därmed görs bedömningen att åtgärden inte förutsätter planläggning av aktuellt område, samt att ansökan inte strider mot de allmänna intressen som kommer till uttryck i kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka. Arbetsutskottet anser sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån

Datum
2024-08-08

förutsättningarna på platsen. Ansökan uppfyller därmed samtliga krav i 2 och 8 kap. 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, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes för dem som inte delgetts beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2023-03-27.

Ansökan avser nylokalisering av enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheten Gressela 3:11. Den nya tomten ska få en area om 3700 m².

Torkelstorp östra VAB ekonomiska- och samfällighetsförening har gett tillstånd för påkoppling av vatten och avlopp för en ny fastigheten med nytt bostadshus.

Ansökan var komplett 2023-10-02.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för att höra grannar 2023-12-21, AU § 344.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter på ansökan. Teknik skriver följande i remissvaret daterat 2024-07-09:

”Insamling av kommunalt avfall (hushållsavfall) kan ske från den tilltänkta fastigheten, insamlingsfordon passerar fastigheten och därför krävs ingen ny vändplan. Kommunen har kapacitet i Torkelstorps Östra VA-förenings anslutningspunkt. Fastighetsägaren ska skicka in VA-ansökan och Torkelstorps Östra VA-förening ska skicka in reviderad medlemslista till teknik.”

Datum
2024-08-08

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från Torkelstorp GA:1. Ordförande för föreningen meddelar i yttrandet att staket eller häck får inte uppföras på ett sådant sätt att det skymmer sikten för trafikanter på vägen. Det ska vara fritt för dikesrensning och klippning två meter från vägkanten. Utfart ska placeras på att den blir säker och där det finns fri sikt.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-07-25
Utlåtande från granne, 2024-07-24
Remissvar från Teknik, 2024-07-09
Utlåtande från granne, 2024-07-04
Ansökan, 2023-03-27
Situationsplan, 2023-04-04
Bilaga, 2023-04-04
VA-intyg, 2023-10-02

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten med följande motivering; föreslagen åtgärd utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp som passar in i landskapsbilden. Sökt lokalisering är lämplig med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Detta med beaktande av att föreslagen byggnation bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan, samt en begränsad prejudicerande verkan för området. Vidare bedöms byggnaden placeras på ett sådant sätt att det inte öppnar upp för ytterligare närliggande avstyckningar. Därmed görs bedömningen att åtgärden inte förutsätter planläggning av aktuellt område, samt att ansökan inte strider mot de allmänna intressen som kommer till uttryck i kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka.

Lars Eriksson (S) och Stefan Vilumsons (SD) bifaller Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-08-08

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post-och Inrikes Tidningar

Datum
2024-08-08

§ 228

Dnr BN-2023-001473

IDALA-KYRKOTORP 1:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Idala-Kyrkotorp 1:2.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är reducerad med 23 125 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 25 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

Lagstöd

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. 6 § ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen

Datum
2024-08-08

ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

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

Bedömning

Ansökan gäller förhandsbesked för två enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår då ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt översiktsplanen ligger den sökta åtgärden utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar om byggnationen sker genom att tillkommande bebyggelse kompletterar befintlig bebyggelse och uppförs intill den, utan att utvidga bebyggelseområdet och att den sker utmed befintliga vägar på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret. Obebyggda delar av landskapet ska bevaras och jord- eller skogsbruk får inte begränsas.

Bebyggelsen i landskapet vid området är spridd och gles, bostäder ligger enskilt eller i par och är placerade i gränsland mellan odlingsmark och skogsklädda höjder. Två tillkommande bostäder enligt ansökan stämmer inte med det befintliga bebyggelsemönstret och skapar en tät struktur med en klunga hus, om än liten.

Marken där bostäderna är tänkta att placeras är idag jordbruksmark, betesmark. Till topografin är området avskilt från det lägre belägna odlingsområdet i det öppna landskapsrummet norr och väster om fastigheten, men har historiskt använts både för odling och bete, vilket man kan se på äldre flygfotografier.

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt MB 3 kap. 4 § endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar som behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och alternativa placeringar inte finns.

Att uppföra två enbostadshus är inte något väsentligt samhällsintresse. Ansökan strider mot lagstiftningens krav om att inte ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för ändamål som inte är väsentliga samhällsintressen.

Byggnaderna frångår den bebyggelsestruktur som finns i området och kan genom sin placering alldeles intill en utpekad kulturmiljö ha negativ inverkan på kulturmiljöns

Datum
2024-08-08

värden. Bland annat beskriver kulturmiljöprogrammet betydelsen av landskapsbilden, betydelsen av att murar får vara kvar och intakta och att byggnation ska lokaliseras till ytor i anslutning till befintlig bebyggelse och gärna i skogskanten. Placeringar i landskapet ska undvikas. Komplementbyggnader placeras och utformas med respekt för huvudbyggnad och tomtbild.

Yttrande från granne om att endast ett av två bostadshus är lämpligt på platsen för att behålla luftigheten stämmer väl med förvaltningens bedömning om en lämplig bebyggelsestruktur, dock inte med att byggnationen sker på brukningsvärd jordbruksmark. Samspelet mellan byggnader i utformning och placering är av betydelse för det upplevda kulturlandskapet.

Sammanfattning

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen placering av två nya enbostadshus är olämplig då den frångår riktlinjerna för ny bebyggelse enligt översiktsplanen, då byggnationen sker på brukningsvärd jordbruksmark samt då byggnadernas placering i landskapet och genom avsteg från det historiska bebyggelsemönstret har negativ påverkan på den utpekade kulturmiljön.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL har skett och att det är olämpligt att uppföra två nya enbostadshus enligt ansökan om förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, PBL med hänvisning till 2 kap. 2 4 §§ och 6 § PBL.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och taxa för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden i ärendet är 18,5 timmar.

Avgiften reduceras med 100 % enligt 12 kap. 8 a § PBL, då beslutet är fattat mer än 25 veckor efter handläggningens tidsfrist.

Kostnaden för beslutet blir 0 kronor.

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

Datum
2024-08-08

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

Ansökan och gäller förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Idala Kyrkotorp 1:2, delområde 7 i den östra delen, väster om Rostorpsvägen.

Bostadshusen är tänkta att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp via en samfällighet. Intyg för att koppla på privata ledningar finns i ansökan, då för Idala-Gårdshorn 1:3, som under pågående handläggning har bytt fastighetsbeteckning till Idala-Kyrkotorp 1:2 genom fastighetsreglering, akt nummer 1384 2024/51.

Infart till fastigheterna ordnas från Rostorpsvägen.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 2023-07-08.

Föreläggande om att komplettera skickades 2023-07-28

Komplettering i enlighet med föreläggandet kom in 2023-10-17.

Ansökan var då komplett att handlägga.

Handläggningstiden i ärendet förlängdes 2023-12-20.

Beslut ska meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett, senast 2024-03-05.

Platsbesök

Förvaltningen var på platsen 2024-02-06.

Marken är betesmark. Närhet till vattendrag. Beläget högre än omkringliggande jordbruksmark.

Stenmurar finns som är karaktärsskapande och biotopsskyddade.

Förutsättningar

Platsen ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten har en areal om cirka 31,1 hektar i 8 delområden och är en bebyggd lantbruksenhet. Byggnaderna ligger på delområde 1 och är en gårdsbildning med bostadshus och komplementbyggnader från första delen av 1900-talet.

Datum
2024-08-08

ÖP

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till att pröva ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar

Området för landsbygdsutveckling definieras i huvudsak av Kungsbackas östra kommundelar. Östra delarna av Kungsbacka präglas av böljande jordbrukslandskap och en genuin bebyggelsemiljö där bebyggelsen är gles och vägarna följer landskapet på ett naturligt sätt. Landskapet som det ser ut i dag har vuxit fram under lång tid i samspel mellan naturen och människors brukande av jorden.

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

Bebyggelsen ska utvecklas sammanhållet genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper. Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket så att inte tillkommande bebyggelse begränsar deras möjlighet att utvecklas.

Jordbrukslandskapet ska inte fragmenteras. Nya bostäder och verksamheter på landsbygden har fördel av en lokalisering nära de allmänna vägarna, längsta avstånd ska vara som mest två kilometer.

I våra landsbygdsmiljöer ska inga större utbyggnader ske.

En spridd bebyggelseutveckling i områden på landsbygden kan långsiktigt leda till ökade kostnader för kommunen vad gäller service till medborgarna. Det är inte tänkt att en utvidgad bebyggelse ska växa fram, utan sådan ska ske inom våra utvecklingsorter. I områden med konstaterat högt bebyggelsestryck kan kommunen behöva ta fram en lokaliseringsstudie för att kunna styra mot en hållbar bebyggelsestruktur.

Inom område utanför utvecklingsorter ska areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.

Platsen – landskapsbild och bebyggelsestruktur

Området är karaktäristiskt landsbygdsområde med jordbruksmark på låglänt mark och i svagt sluttande slänter mellan högre skogsbevuxna höjder. Byggnationen i området ligger i gårdsstruktur efter laga skifte och utmed vägar, enskilt uppförda eller i par. Strukturen är mycket glas och anpassad till de naturgeografiska förutsättningarna med placeringar i brytpunkt mellan odlingsmark och skogspartier.

Datum
2024-08-08

Avstånd till service och kollektivtrafik/Cykel- och gångvägar
Från tänkt placering är avstånd till förskola och grundskola i Gällinge centrum, cirka 7 kilometer, där finns också en lanthandel. Till servicecentrum är det cirka 16 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik 1,4 kilometer.

Servitut/arrende

Det finns inga kända rättigheter eller arrenden på den del av fastigheten som berörs av åtgärden.

Natur- och friluftsliv

Platsen ligger inom strandskyddat område och dispens eller upphävande av strandskyddet behövs för att genomföra byggnadsåtgärder. Beslut från Länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet för en del av tänkta fastigheter finns i ansökan.

Jordbruksmark/skogsbruk

Marken som är tänkt för byggnation är brukningsvärd jordbruksmark och används för bete. I närhet av bäcken finns en trädrad som är karaktärsskapande och avskiljande från det större landskapsrummet som odlingsmarken utgör. Denna trädrad ligger fortsatt, till största del, inom strandskyddat område.

Kulturvärden

Direkt i anslutning till åtgärden finns den utpekade kulturmiljön Rostorp, som finns beskriven i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Även om de tillkommande bostadsfastigheterna inte omfattas av programmet så ligger det så nära det utpekade området att det har betydelse för området värden, vad som händer på tänkta avstyckningar.

I kulturmiljöprogrammet kan man läsa om betydelsen av landskapsbilden, betydelsen av att murar får vara kvar och intakta och att byggnation ska lokaliseras till ytor i anslutning till befintlig bebyggelse och gärna i skogskanten. Placeringar i landskapet ska undvikas. Komplementbyggnader placeras och utformas med respekt för huvudbyggnad och tomtbild.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Enligt intyg i ansökan finns möjlighet att ansluta till privata ledningar vilka är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Vägar

Det är cirka 1 kilometer till statlig väg från tänkta fastigheter. Rostorpsvägen är en smal grusväg med ett fåtal mötesmöjligheter.

Närhet till väg/tillståndsplikt

Geologi

Byggnaderna ska placeras på ett område där jordarten är isälvs sediment.

Datum
2024-08-08

Radon

Höga halter av radon kan påverka vattenkvalitet vid borrhåll och hur en byggnad behöver utföras.

Placeringen för bostadshusen ligger inom eventuellt högriskområde. Område med grovkorniga isälvssediment, svallgrus eller göteborgsmorän kan innehålla material med förhöjd radiumhalt.

Grannehörande och remisser

Om en åtgärd ska utföras utanför detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig,

Ägare till fastigheten Idala-Gårdshorn 1:13 har yttrat sig med erinran angående antalet nya bostadshus och att eventuell byggnation ska hållas så att luftigheten och utblickarna över landskapet bibehålls och begränsar insynen till den egna bostaden samt att eventuella sprängningsarbeten inte ska skada det egna huset. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut.

Ägare till fastigheterna Holma 1:1, Idala-Gårdshorn 1:10, Idala-Gårdshorn 1:11, Idala-Gårdshorn 1:12, Idala Gårdshorn 1:2, Idala Gårdshorn 1:8, Rostorp 1:5 och Slätthall 3:1 har inte svarat.

Remisser enligt Förvaltningslag (2017:900) 26 § har inte skickats till någon sakkunnig eller annan myndighet angående ansökan.

Kommunicering

Sökande har fått del av tillförda uppgifter och förvaltningens utredning och ställningstagande angående ansökan, men har inte inkommit med något skriftligt yttrande i ärendet efter detta.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-07-05

Yttrande 2024-04-19

Beslut från Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd, 2024-04-10

Utvändig ledningsdragningsplan, 2023-10-17

Intyg, 2023-08-31

Intyg VA, 2023-08-30

Ansökan, 2023-07-28

Karta, 2023-07-28

Beslutsgång

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

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

Datum
2024-08-08

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Fastighetsägare till Idala-Gårdshorn 1:13

Datum
2024-08-08

§ 229

Dnr BN-2024-000826

TOM 6:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Tom 6:3, delområde 4.

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor.

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

Beslutsmotivering

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. 1 § PBL ska prövningen ta hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

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

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-

Datum
2024-08-08

och vattenförhållandena, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

Enligt 2 kap. 6 a § ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Bedömning

Ansökan gäller förhandsbesked för ett enbostadshus på en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt.

Prövningen om en lovpliktig åtgärd är lämplig på en viss plats utgår då ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra och åtgärden ses i sitt sammanhang, så att platsen används för det den är mest lämpad för med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

Översiktsplan

Till stöd för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft i januari 2022. I den framgår det hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Enligt översiktsplanen ligger den sökta åtgärden utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar om byggnationen sker inom områden som redan är tagna i anspråk, inte utökar bebyggelsegruppen eller leder till en utvidgad bebyggelse eller hindrar skogsbruket att kunna fortsätta utvecklas. Nya byggnader ska uppföras intill annan bebyggelse, längs med vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Tänkt byggnation sker på ett område som idag är skogsmark, med en fri placering i förhållande till annan bebyggelse och på det sättet utökar bebyggelsegruppen. Det anläggs också en ny väg. Åtgärden hindrar också skogsbruket från att kunna utvecklas med tillkommande väg och tomtplats. Byggnaden ansluter inte till det befintliga bebyggelseområdet på ett lämpligt sätt, vare sig avseende närhet eller till det historiska bebyggelsemönstret som karaktäriseras av att anpassning till topografin i gränslandet mellan odlingsmark och skogbevuxna höjder.

Att marken är lämplig för skogsbruk beskrivs i kommunal naturvårdsplan för området Göteborgsmoränen Tom-Gällinge, inom vilket den tänkta byggnationen ska ske. Byggnationen bedöms få mycket stor påverkan på de värden som finns utpekade i naturvårdsplanen, i synnerhet som området är en smal remsa i landskapet, som olyckligtvis också redan tidigare har fragmenterats genom etablering av enbostadshus genom förhandsbesked på Tom 6:3. Ytterligare påverkan på dessa naturvärden genom tillkommande bebyggelse är mycket olämplig.

Datum
2024-08-08

Byggnaden placeras högt i terrängen och har en infart som är 80 meter från befintlig väg som får en lutning om mer än 18 %. Detta gör att det är svårt att ta sig till fastigheten för stora fordon, framför allt vintertid. Byggnadens topografiska placering gör det svårt att tillgodose samhällsservice och att säkerställa räddningsfordons framkomlighet till byggnaden. Även om räddningstjänsten inte har någon erinran om vägens lutning i det enskilda fallet framgår det av information hos Boverket att det är vanligt förekommande att räddningsvägar inte får luta mer än 8 % och att kurvradier behöver vara minst 50 meter. Med tanke på fastighetens storlek är det högst sannolikt att en väg med lämplig lutning kan anordnas, men detta skulle ta en än större del av den orörda naturen i anspråk och bedöms därför inte vara lämplig markanvändning. Långsiktigt är det lämpligt att bebyggelse lokaliseras till platser som inte medför ökade kostnader för att tillgodose samhällsservice, vilket kan hända för att tillgodose omhändertagande av avfall och service i hemmet.

Lokaliseringen av byggnaden ligger inom 700 meters buffertzonen från vindkraftverk och inom 100 meter från 140 kV luftledning.

Att stadigvarande vistas på en plats där det finns risk att utsättas för lågfrekvent buller kan ha en negativ påverkan på människors hälsa. Sökande säger i sitt yttrande att det har gjorts en utredning avseende ljudnivån på fastigheten Tom 6:8 som redovisat godkända bullernivåer. Hur denna utredning är gjord och om den är tillämplig för den tänkta placeringen för tomt och enbostadshus framgår inte av ansökan.

Enligt yttrande från Ellevio behöver en utredning göras för varje specifikt fall om en byggnad ska placeras inom den generella avståndsrekommendationen från kraftledning. Någon sådan utredning är inte gjord.

Sökande framför i sitt yttrande att det inte är morän på platsen, eftersom en undersökning på Tom 6:19 visade sandgrus. I området är moränen blandad med sorterade sediment, enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). Vilken jordart som finns på en specifik plats kan bara fastställas genom en geoteknisk utredning på den specifika platsen. Någon sådan är inte gjord för den tänkta placeringen.

Fastighetsägare till Tom 6:5 har anfört att skogsverksamhet på dennes fastighet och att servitut inte får påverkas av byggnation. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte är av sådan art att det hindrar skogsbruk på intilliggande fastighet och kan i samråd med fastighetsägaren komma fram till att servitutet inte berörs av åtgärden.

Sammanfattning

Den valda lokaliseringen strider mot intentionerna i översiktsplanen och kommunal naturvårdsplan om hur kommunens mark- och vattenområden ska användas och överensstämmer inte med det allmänna intresset att bevara de höga naturvärden som finns på platsen.

Datum
2024-08-08

Därutöver ligger placeringen inom buffertzonen för vindkraftverk och inom område där stadigvarande vistelse intill kraftledning är olämplig enligt generella rekommendationer, vilket kan vara negativt för människans hälsa.

Lokaliseringen är inte heller lämplig då att bebygga platsen med ett enbostadshus och att anlägga väg till byggnaden då bygganden inte ansluter på ett lämpligt sätt till det befintliga bebyggelseområdets historiska bebyggelsemönster och på så sätt har negativ påverkan på stads- och landskapsbilden och inte främjar en ändamålsenlig struktur eller en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL har skett och att det är olämpligt att uppföra ett nytt enbostadshus enligt ansökan om förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer att ansökan ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan, 9 kap. 31 § p. 3, PBL med hänvisning till 2 kap. 2 5 §§ och 6 a § PBL.

Avgift

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

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden i ärendet är 18,5 timmar.

Ansökan kom in 2024-04-12 och kompletterades 2024-05-02 enligt föreläggande om att komplettera. Ansökan var då komplett att handlägga.

Vi förlängde handläggningstiden med tio veckor 2024-06-25.

Sista dag för byggnadsnämnden att meddela beslut angående ansökan är 2024-09-19.

Beslut meddelas inom tidsfristen för ärendets handläggning.

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

Datum
2024-08-08

Ansökan kom in 2024-04-12 och innebär lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten TOM 6:3, i det sydöstra hörnet av delområde 4. Tomtstorlek är tänkt till 1 500 2 000 kvadratmeter. Avstyckning ska enligt ansökan inte ske. I ansökan anges att bostadshuset ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA) via privat förening (TLVA Samfällighetsförening). Intyg om att påkoppling är möjligt finns med giltighet till och med den 21 mars 2025. Infart ordnas till bostadshuset från befintlig plan yta utmed Sotardalsvägen. Infarten får en ungefärlig längd om 80 meter och en höjdstegring om 15 meter. Det ger en genomsnittlig lutning om 18,75%.

Ansökan var komplett 2024-05-02, efter komplettering i enlighet med föreläggande som skickades 2024-04-29.

Historik

BN 2014 000077 – Byggnadsnämnden beviljar ansökan för förhandsbesked för ett enbostadshus på den del av fastigheten som numera är Tom 6:19.

Förutsättningar

Beskrivning av platsen

Fastigheten Tom 6:3 är en obebyggd lantbruksfastighet med tre delområden och en sammanlagd areal om cirka 5,9 hektar.

Vald placering ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse.

Planförutsättningar

Översiktsplanen, Vårt framtida Kungsbacka (ÖP), som vann laga kraft i januari 2022, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. Det tematiska tillägget om vindkraft (2012-04-10, § 89) anger att placeringen ligger inom utredningsområde för vindkraft.

Inom område som karteras som landsbygdsutveckling enligt översiktsplanen, kan ny bebyggelse för bostadsändamål tillkomma som komplettering på mark som redan är tagen i anspråk och som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper. Bebyggelsen ska placeras intill annan bebyggelse, längs med vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

I landsbygdsområden ska inga större utbyggnader ske. Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket så att tillkommande bebyggelse inte begränsar deras möjlighet att utvecklas. Tillkommande bebyggelse ska inte heller långsiktigt leda till ökade kostnader för kommunen vad gäller service till medborgarna, vilket en spridd bebyggelseutveckling kan generera.

I områden med konstaterat högt bebyggelsetryck kan kommunen behöva ta fram en lokaliseringsstudie för att kunna styra mot en hållbar bebyggelsestruktur.

Natur- och friluftsliv

Placeringen ligger inom ett naturområde som omfattas av kommunal naturvårdsplan. Det utpekade området är Göteborgsmoränen Tom-Gällinge. Karteringen visar ett

Datum
2024-08-08

långsträckt område i nord-sydlig riktning. Vid platsen för placeringen är områdets bredd cirka 100 meter, endast en liten del, med en bredd som är mindre än 10 meter, ligger utanför fastigheten Tom 6:3.

Naturområdet har klass III och beskrivs som avlagringar i form av israndbildning. Randbildningen ligger i Göteborgsmoränen, (objekt 77 enligt naturvårdsplanen). Området är beskrivet som är relevant för ansökan att i norr följer avlagringen västsidan av ett höjdområde och har en terrassliknande uppbyggnad. Ställvis har den en bredd av endast cirka 100 meter. Kalt berg dominerar öster om bildningen. Bedömningen är att det är ett avsnitt av Göteborgsmoränen med geovetenskapligt värde med känslig landskapsbild. Området bör skyddas från ytterligare täktverksamhet men kan användas för normalt jord- och skogsbruk.

Geologi

Området ligger inom Göteborgsmoränen och är till stor del morän med omväxlande sorterade sediment och en liten del urberg med relativt grunda jorddjup (0-5 meter) enligt karting från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Radon

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

Buffertzoner infrastruktur

Placeringen ligger inom 100 meter från luftledning som ägs av Ellevio och inom 700 meter buffertzon för vindkraftverk.

Avstånd till service och kollektivtrafik

Från tänkt placering till förskola, grundskola och servicepunkt (vårdcentral, livsmedelsaffär) cirka 6 kilometer och till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik cirka 2 kilometer.

Platsbesök

Vid platsbesök den 15 maj 2024 noterade bygglovavdelningen att marken närmast den plana ytan i anslutning till Sotardalsvägen, som är placering för tänkt infart till nytt bostadshus, är tätbevuxen med slyskog och att marken sluttar relativt brant. Kanten vid den plana ytan är sand. Den täta skogen och slutningen gjorde det svårt att ta sig till tänkt placering, besöket bedömdes som tillräckligt utifrån uppfattning om karaktär och bebyggelsestruktur, vilket var huvudsyftet med besöket. Det sammanhållna bebyggelseområdet som ligger närmast intill tänkt byggnation har karaktär av villabebyggelse i natur, med plana jordbruksfält eller höjder med skog i nära anslutning till bostadshuset. Någon enstaka bostadsbyggnad verka ha ursprung från äldre bebyggelse med anknytning till lantbruk, ett fåtal bostadshus har karaktär av fritidshus som permanentats men till största delen har bebyggelsen mer modern karaktär och karaktär av åretruntboende. Bebyggelsen ligger i huvudsak i en enkel rad utmed väg, med tomter som angränsar mot varandra. Tomtstorlekarna varierar mellan cirka 1 000-3 000 kvadratmeter, med de mindre tomterna i norr och de större tomterna i söder.

Datum
2024-08-08

Grannehörande och remisser

Sakägare har hörts angående ansökan.

Ägare till fastigheten Tom 6:5 har yttrat sig med erinran angående rättighet till förmån för Tom 6:3 som ska respekteras, att möjlighet till fortsatt utveckling av och arbete på Tom 6:5 inte ska förhindras samt en allmän synpunkt angående att intyg från en samfällighet för påkoppling VA borde innehålla uppgifter om den som skrivit under intyget så att kommunen och sakägare kan ta kontakt.

Ägare till Tom 6:19 och 6:14 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Ägare till fastigheterna Tom 3:12, Tom 3:13, Tom 3:2, Tom 6:5, Tom 6:6, Tom 6:8, Tom 6:12, Tom 6:13, Tom 6:15 och Tom 6:19 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Remiss är skickad till Räddningstjänsten och Ellevio.

Räddningstjänsten har ingen erinran mot sökt åtgärd, men upplyser om bredd på väg och krav på utformning i övrigt, med bland annat uppställningsplats för räddningsfordon inom femtio meter från byggnaden.

Ellevio yttrar sig med erinran angående byggnadens tänkta placering som ligger inom 100 meter från 140 kV luftledning. Med avseende på myndigheternas rekommendationer avseende magnetfält rekommenderar Ellevio generellt ett avstånd på 100 meter från luftledningarna till stadsvarande vistelse. På fastigheten passerar också en 11 kV luftledning. Ett generellt säkerhetsavstånd till denna ledning är 20 meter. För kortare avstånd behövs en utredning, för vilken sökande behöver ta kontakt med Ellevio.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-07-05
Yttrande, från sökande inför beslut, 2024-06-26
Yttrande samt bilaga, med erinran, 2024-05-28
Yttrande, med erinran, 2024-05-20
Yttrande, utan erinran, 2024-05-14
Yttrande, utan erinran, 2024-05-07
Yttrande, utan erinran, 2024-05-02
Ansökan, komplettering 2 st, 2024-05-02
Ansökan, 2024-04-12
Situationsplan, 2024-04-12
Intyg, VA-intyg, 2024-04-12

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
2024-08-08

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Ellevio

Fastighetsägare till Tom 6:5

Datum
2024-08-08

§ 230

Dnr BN-2024-000539

BRANDSHULT 1:30 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus.

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

Tekniskt samråd krävs.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 24 605 kronor, varav 11 970 kronor utgör kostnad för tekniskt skede. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Berörd byggnad ligger i anslutning till strandskydd. Frågan om åtgärdens påverkan på det strandskyddade området och möjlighet till dispens från strandskyddet görs i en separat prövning utifrån Miljöbalken.

Beslutsmotivering

Ansökan avser ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus. Den berörda byggnaden utgör idag stallbyggnad. Bygglov för ändrad användning av aktuell byggnad till stall beviljades 2011-04-18. Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av bostad i den aktuella byggnaden är lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och platsens förutsättningar. Detta särskilt med hänsyn till att ändrad användning av byggnaden inte medför några nämnvärda ändringar av byggnadens eller områdets karaktär, samt att åtgärden begränsas av fastighetens unika

Datum
2024-08-08

förutsättningar. Vidare anser byggnadsnämndens arbetsutskott att användningen är lämplig med hänsyn till byggnadens ursprungliga utförande. Även med beaktande av att föreslagen lokalisering är inom område benämnt som *kustbygd* i kommunens översiktsplan bedöms åtgärden inte utvidga befintlig bebyggelsegrupp eller medföra någon prejudicerande verkan som kan anses vara negativ. Föreslagen åtgärd anses sålunda inte ha någon större inverkan på strukturen i aktuell bebyggelse och behöver därför inte föregås av detaljplaneläggning. Föreslagen byggåtgärd anses därmed utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse och bedöms därför inte strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan. Ansökan uppfyller även samtliga krav i 8 & 2 kap. PBL. Därtill bedöms åtgärderna inte medföra någon betydande olägenhet för övrig bebyggelse. Ansökan uppfyller sålunda kraven i 9 kap. 31 § PBL varför bygglov ska beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-13.

Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus med en byggnadsarea om 60 m².

Utvändig ändring av byggnaden uppges inte ske. Det finns dock skillnader på fasadritningarna för tidigare beviljat lov för komplementbyggnaden och det blivande utseendet.

Ansökan föreslår anslutning till VA-förening och har inkommit med föreningens godkännande.

Byggnaden ifråga är i ansökan placerad 3 respektive 4 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Där det också råder strandskydd. Att ändra användning från komplementbyggnad till bostadshus, får en större omgivningspåverkan i form av hemfridszon som går in på strandskyddet. Åtgärden kräver därför även strandskyddsdispens, någon sådan har inte inkommit och det saknas förutsättningar för att medge sådan dispens.

Datum
2024-08-08

Denna bygglovsprövning har ej föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked. Lokaliseringsprövning sker därför i bygglovsansökan.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus, stall och fyra mindre komplementbyggnader. Stallbyggnaden är den berörda byggnaden för ansökan om ändrad användning till bostad.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Runt om fastigheten finns strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808) samt riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Befintlig komplementbyggnad fick bygglov för stall Tjm § 5357 2011-04-18 och strandskyddsdispens 2010-07-01 BN § 189.

Ansökan var komplett 2024-05-21. Kontrollansvarig saknas däremot vid denna tidpunkt.

Handläggningstiden har förlängts med 10 veckor.

Kommunicering

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. Inga synpunkter har inkommit.

Kommunicering med sökande

Underrättelse om förvaltningens bedömning av ansökan har skickats till sökande. Sökande har inkommit med en skrivelse att syftet med åtgärden är att med rimliga ekonomiska medel anordna en bostad till dottern.

Sökande har skickat in servitutsavtal med tillstånd att belasta intilliggande fastighet med avställningsyta, parkering och rasthagar. Vilket är mark som det råder strandskydd på.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-07-25

Utlåtande från granne, 2024-07-09

Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-07-03

Epost och servitutsavtal för Brandshult 2:1, 2024-06-03

Yttrande från sökande, 2024-06-03

Planritning, 2024-05-21

E-post, 2024-05-21

Intyg VA, 2024-04-25

Sektionsritning, 2024-04-25

Situationsplan, 2024-04-25

Fasadritning, 2024-04-25

Datum
2024-08-08

E-post, 2024-04-05
Ritningar befintligt, 2024-03-13
Ritningar befintligt, 2024-03-13
Situationsplan, 2024-03-13
Ansökan, 2024-03-13

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till enbostadshus med följande motivering; föreslagen lokalisering av bostad i den aktuella byggnaden är lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och platsens förutsättningar. Detta särskilt med hänsyn till att ändrad användning av byggnaden inte medför några nämnvärda ändringar av byggnadens eller områdets karaktär, samt att åtgärden begränsas av fastighetens unika förutsättningar. Vidare är användningen lämplig med hänsyn till byggnadens ursprungliga utförande. Även med beaktande av att föreslagen lokalisering är inom område benämnt som kustbygd i kommunens översiktsplan bedöms åtgärden inte utvidga befintlig bebyggelsegrupp eller medföra någon prejudicerande verkan som kan anses vara negativ. Föreslagen åtgärd anses sålunda inte ha någon större inverkan på strukturen i aktuell bebyggelse och behöver därför inte föregås av detaljplaneläggning. Föreslagen byggåtgärd anses därmed utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse och bedöms därför inte strida mot intentionerna i kommunens översiktsplan. Ansökan uppfyller även samtliga krav i 8 & 2 kap. PBL. Därtill bedöms åtgärderna inte medföra någon betydande olägenhet för övrig bebyggelse. Ansökan uppfyller sålunda kraven i 9 kap. 31 § PBL varför bygglov ska beviljas.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-08-08

§ 231

Dnr BN-2024-000571

KYVIK 5:120 - Tidsbegränsat bygglov för komplementbyggnad till bostad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för komplementbyggnad till bostad .

Avgiften för beslutet är 15 960 kronor

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

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 33 § (PBL, SFS 2010:900) får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 a §§, om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som avses i 9 §. Lag (2014:900).

Ett tidsbegränsat bygglov får ges om en åtgärd uppfyller följande kriterier:

- åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid,
- sökanden har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov, och
- någon eller några, men inte alla, förutsättningar för bygglov är uppfyllda.

Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen.

Tidsbegränsat bygglov ska inte heller ges om marken behöver tas i anspråk för det i detaljplanen avsedda ändamålet.

Inte heller ska åtgärden medföra orimliga ekonomiska eller praktiska konsekvenser för att tas bort.

Åtgärden ska vara av tillfällig karaktär och sökanden måste kunna visa ett tillfälligt behov som tillgodoses av åtgärden.

Förvaltningen noterar att under handläggningen av det tidsbegränsade lovet så har en lantmäteriförrättning, beslut daterad 2024-06-10, med beslut om avstyckning med ny fastighetsbeteckning Kyvik 5:400 genomförts på fastigheten där komplementbyggnaden är placerad i dag.

Förvaltningen gör bedömningen att även om avstyckning skett från ursprungsfastigheten förändrar det inte förvaltningens ställningstagande att ett

Datum
2024-08-08

tidsbegränsat bygglov inte går att bevilja då det inte längre föreligger någon flyktingkris i dagsläget och byggnaden fortfarande är klassad som en komplementbyggnad som nu inte har en huvudbyggnad.

Komplementbyggnaden är delvis placerad på punktprickad mark. Denna avvikelse är inte tidigare prövad som en liten avvikelse. Komplementbyggnaden beviljades innan äldre plan- och bygglagen träde i kraft. Komplementbyggnaden har således ett planstridigt utgångsläge.

Förvaltningen gör bedömningen att åtgärden inte är av tillfällig karaktär/att åtgärden inte fyller ett sådant tillfälligt behov som avses i paragrafen.

Tidsbegränsat bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov av komplementbyggnad till bostad. Det har förekommit fler ansökningar gällande fastigheten Kyvik 5:120 sedan tidigare. Ursprunglig ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad som beviljades 2017-01-12 t o m 2023-12-01.

En ansökan registrerades 2023-10-09. Ansökan avsåg ursprungligen förlängning av tidsbegränsat lov. Sökande meddelar under ärendets prövning att sökande i stället önskar söka permanent bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring. Det här ärendet är överklagat till mark-och miljööverdomstolen som ännu inte meddelat dom.

Ny ansökan inkom 2024-03-18 om tidsbegränsat lov

Ett tidsbegränsat bygglov ska inte användas för att undvika en planändring när det handlar om åtgärder av permanent karaktär som strider mot detaljplanen.

Tidsbegränsat bygglov ska inte heller ges om marken behöver tas i anspråk för det i detaljplanen avsedda ändamålet.

Inte heller ska åtgärden medföra orimliga ekonomiska eller praktiska konsekvenser för att tas bort.

Datum
2024-08-08

Åtgärden ska vara av tillfällig karaktär och sökanden måste kunna visa ett tillfälligt behov som tillgodoses av åtgärden.

Under pågående handläggning har en lanteriförrättning gjorts och det medför att komplementbyggnaden som finns på den nya fastigheten Kyvik 5:400 inte har någon huvudbyggnad. Förvaltningen ser inte möjlighet att bevilja tidsbegränsat bygglov då förutsättningarna för ett tidsbegränsat bygglov inte är uppfyllda.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-18.

Ansökan bedöms som komplett 2024-06-17

Ansökan gäller tidsbegränsat bygglov av komplementbyggnad till bostad.

Ursprunglig ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad som beviljades 2017-01-12 t o m 2023-12-01.

Ny ansökan registrerades 2023-10-09. Ansökan avsåg ursprungligen förlängning av tidsbegränsat lov. Sökande meddelar under ärendets prövning att sökande i stället önskar söka permanent bygglov för ändrad användning samt utvändig ändring. Den ändrade användningen avser att garage byggs om till permanent bostad. Bostaden är redan inrymd i byggnaden då det tidigare funnits ett tidsbegränsat lov som möjliggjort åtgärden under en begränsad tid.

Ansökan avslogs.

Ärendet är nu överklagat till Mark-och-miljööverdomstolen 2024-04-22. Dom är ännu inte meddelad.

Ny ansökan inkom till förvaltningen om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad 2024-03-18.

Sökande fick samma upplysning som vid tidigare ansökan att förutsättningar för ett tidsbegränsat bygglov inte är uppfyllda.

Sökande har haft möte handläggare samt med planchef Ida Lennartsson och bygglovschef Hanna Ståhl 2024-06-17.

Sökande meddelar att de vill ha ett beslut på mötet.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S72 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. I detaljplanen är det reglerat att endast en huvudbyggnad och ett uthus i form av garage får uppföras. I detaljplanen är det även reglerat att byggnadshöjd för uthus i form av garage får inte överstiga 2,5 m. Det är även angett i detaljplanen att i uthus får inte bostad inredas.

Datum
2024-08-08

Kommunicering

Sökande har inkommit med. En summering av yttrandet följer nedan. Yttranden finns i sin helhet som beslutsunderlag till detta beslut.

Vår första ansökan gällde förlängning av det tidsbegränsade bygglov. Vi fick information från handläggaren att det inte var möjligt, och ändrade då vår ansökan till permanent bygglov för ändrad användning. På denna ansökan fick vi avslag, som vi överklagat till Länsstyrelsen. Även där avslag, men med rådet att ansöka om förlängt tidsbegränsat bygglov. Överklagan ligger nu hos Mark & miljödomstolen. Parallellt har vi nu ansökt om förlängning av det tidsbegränsade bygglov med 5 år. BN 2024-000571

-Vi har även ansökt för planändring, då den stora stötestenen på avslaget är "att komplementbyggnaden är delvis byggd på prickad mark". Det finns ett befintligt planerande med nr Dnr 2024 - 00114. Två av fastigheterna i Bångsbo; 1:33 och 1:36 gränsar till oss och vi önskar "hänga på" befintlig ansökan vilket ska vara fullt möjligt utifrån kommunens förhandsbesked. Se nedan, från KS protokoll 2021-09-21, Dnr 2021-00738; Då fastighetsägarna har gått ihop och skickat in en samlad ansökan har kommunen möjlighet att påbörja en planläggning för fler fastigheter i stället för enskilda fastigheter vilket ger kommunen en större möjlighet för att på ett strategiskt och hållbart sätt lösa frågor i ett något större sammanhang. Från tjänsteskrivelse 2021-08-18, Dnr 2021-00738 Detaljplanen förväntas antas inom 3–5 år utifrån de vid beslutsdatumet kända förutsättningarna. Föreslaget planområde kan komma ändras under arbetets gång. Handläggaren för "Bångsbogruppen" anser inte att vårt önskemål /ärende ligger inom hans uppdrag. Vi har skickat in ansökan / förfrågan via hemsidan.

- Avstyckning är på gång. Vi har bygg rätt på avstyckad del samt ingen begränsning på storlek av tomt, allt enl detaljplan S72. Lantmäteriet skickade först ett förslag för samråd till kommunen som (självklart!) avslogs. Lantmäteriet har nu ett uppdaterat förslag och utsättning av nya tomten sker på torsdag 23/5. Avstyckningen beräknas vara klart nu i juni -24. Efter avstyckningen möter vi detaljplanen S72,s krav;1 bostadshus per fastighet.

Det bor idag 3 personer i komplementbyggnaden.

Kommunen har haft sökande på besök och bemött sökandes yttrande som bifogas i sin helhet som beslutsunderlag till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-07-09

Kopia på tidigare beslut upprättad 2024-07-10

Svar på sökandes frågor utgående-post 2024-06-20

Sökandes yttrande efter möte inkom via e-post 2024-06-18

Kopior ifrån lantmäteriförrättning inkom 2024-06-12

Svar på inkommen skrivelse 2024-05-30

Sökandes yttrande 2024-05-22

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 03DF6A00B9E766A622025F6F90CF148B8F1E446A08
Transaktionsidentitet: 9C14304708B0FA3117781511045DD8DF817AB41FCC

Datum
2024-08-08

Befintliga ritningar inkom till förvaltningen 2024-03-18
Situationsplan, plan, fasader, sektion blivande utseende 2023-03-18
Ansökan 2024-03-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2024-08-08

§ 232

Dnr BN-2024-000673

NORTORP 4:12 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.

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

Golvhöjden är densamma som för befintlig byggnad.

Avgiften för beslutet är 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 970 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan gäller tillbyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 26 m² byggnaden får en total byggnadsarea om 66 m² och fastigheten får en total byggnadsarea om ca 166 m². För fastigheten gäller detaljplan LF11 som är en avstyckningsplan.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Bedömningen görs att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt 9 kap. 30 § punkt 4, PBL, då åtgärden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vidare bedöms åtgärden inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Datum
2024-08-08

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 tillbyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 26 m² byggnaden får en total byggnadsarea om 66 m²

Fastigheten får en total byggnadsarea om ca 166 m².

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

Ansökan var komplett 2024-05-24

Sökande har tagit del av förvaltningens bedömning och anför i huvudsak att: Vi kan inte ta emot gäster som övernattar och vi har inte plats för trädgårdsattiraljer (möbler, kuddar, verktyg mm) på vintern och vi har inte heller plats för min frus vävstol/måleri. Och bara en dusch och toalett är inte hållbart.

Förvaltningen har föreslagit olika alternativa lösningar.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-03-26.

Ansökan gäller tillbyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 26 m² byggnaden får en total byggnadsarea om 66 m²

Fastigheten får en total byggnadsarea om ca 166 m².

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

Ansökan var komplett 2024-05-24

Sökande har underrättats om förvaltningens bedömning och anför i sitt yttrande som inkom till förvaltningen 2024-05-24:

Som jag förstod det så blir vårt komplementhus "för stort" då vårt bostadshus bara är 98m². Det är just detta som är vårt dilemma. Vi kan inte ta emot gäster som övernattar och vi har inte plats för trädgårdsattiraljer (möbler, kuddar, verktyg mm)

Datum
2024-08-08

på vintern och vi har inte heller plats för min frus vävstol/måleri. Och bara en dusch och toalett är inte hållbart.

Du nämnde att bygga ut det stora huset? Med tanke på husets placering så kan vi bara bygga ut åt ett håll..Då skulle vi förmodligen bygga ihop huset med komplementhuset. En större investering med mycket mer bygge och markarbete. Utan att det egentligen är det vi behöver.

Ett Attefallhus? Enda platsen fri är nedanför vårt bostadshus. Ner mot vägen. Denna del av tomten är den synliga delen för alla badgäster som promenerar förbi, grannar mm. Därtill är denna del mycket påverkad av vatten och ytterligare dränering ett måste, om vi skulle bygga. Och ytterligare ett hus på tomten? Detta vill vi inte.

Att förbättra vårt komplementhus hus är, för oss, det enda vi kan tänka oss. Tro oss när vi säger att vi har vridit och vänt på alla alternativ. Att bygga till ett utrymme på vår terrass inåt vår egen gård med 20 m2 helt utan insyn från någon annan och ingen markförändring är för oss det mest förnuftiga alternativet. - Vi är ju långt ifrån 250m2. - Vi är långt ifrån tomtgränser. - Vi är inte i konflikt med några grannar. - Vi är inkopplade på Kungsbacka VA.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan LF11 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-07-09

Beslut om förlängd handläggningstid 2024-07-09

Foton inkom till förvaltningen 2024-05-24

Yttrande ifrån sökande inkom till förvaltningen 2024-05-12

Plan, fasader, situationsplan inkom till förvaltningen 2025-05-12

Plan, sektion inkom till förvaltningen 2024-03-26

Plan, fasad, sektion befintliga ritningar inkom till förvaltningen 2024-03-26

Ansökan inkom till förvaltningen 2024-03-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med följande motivering; ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt 9 kap. 30 § punkt 4, PBL, då åtgärden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms åtgärden inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Datum
2024-08-08

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

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2024-08-08

§ 233

Dnr BN-2024-000771

SLÄPS-KULLEN 2:235 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus .

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +29,10

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 50 540 kronor. Av detta kostar bygglovet 29 260 kronor och byggskedet 21 280 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

Datum
2024-08-08

Enbostadshusets placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Vidare gör byggnadsnämndens arbetsutskott bedömningen att komplementbyggnadens placering är motiverad med hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och anordnande av lämplig tillfartsväg.

Bedömningen görs att ansökan om nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms åtgärden inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-04-07.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus om 214 m² varav 31 m² är öppenarea för tak över uteplats och entré.

Byggnaden ersätter ett fritidshus som rivs. Ytterligare två komplementbyggnader rivs i samband med byggnationen.

Vidare gäller ansökan en komplementbyggnad i form av ett garage med en byggnadsarea om 33 m².

Fastigheten får en total byggnadsarea om 247 m².

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

Ansökan var komplett 2024-06-27.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2024-05-17

Datum
2024-08-08

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i direkt anslutning till detaljplanerat område och omges av villatomter på alla sidor. Området är kuperat med en hel del berg i dagen samt större växtlighet. Det råder högt bebyggelsetryck i hela området.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Remisser

Förvaltningen för teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande VA och hämtning av hushållsavfall. I yttrande daterat 2024-07-11 skriver Teknik följande:

”Kärl för kommunalt avfall, samt kommande förpackningsinsamling från 2027 bör tömmas i anslutning till Övre Kullsviksvägen. I annat fall bör en vändplan iordningställas enligt bifogad mall. Idag finns ett avfallsabonnemang för delår, men om fastigheten blir ett permanent boende krävs att fastighetsägare tecknar ett avfallsabonnemang för hela året. I övrigt har Teknik inget att erinra.”

Avlopp

Fastigheten har kommunalt vatten och Avlopp.

Kommunicering

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

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

Förvaltningen har meddelat sökande att vi inte ser positivt på placeringen av komplementbyggnaden. Sökande har inkommit med en skrivelse som svar på detta. De önskar få ha garaget där de även tidigare parkerat bilarna vid infarten till tomten för att slippa fordonstrafik längre in på tomten. Detta bland annat för att i fortsättningen också ha en naturtomt med rikt växt- och djurliv.

Skrivelsen bifogas i sin helhet.

Skrivelsen ändrar inte förvaltningens ställningstagande. Förvaltningen anser att bäst bevara naturens förutsättningar och det rika växt- och djurlivet skulle vara att inte spränga i berget utan placera byggnaden där befintlig byggnad står idag och på så sätt göra så lite åverkan på naturen som möjligt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-07-25
Yttrande från granne, 2024-07-22
Yttrande från granne, 2024-07-18
Remissvar från Teknik, 2024-07-11
Yttrande från granne, 2024-07-07
Bilaga skrivelse, 2024-06-30
Markplaneringsritning, 2024-06-27

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 03DF6A00B9E766A622025F6F90CF148B8F1E446A08
Transaktionsidentitet: 9C14304708B0FA3117781511045DD8DF817AB41FCC

Datum
2024-08-08

Planritning, 2024-06-27
Situationsplan, 2024-06-09
Plan- och fasadritning, 2024-06-09
Fasadritning, 2024-06-09
Ansökan, 2024-04-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad med följande motivering; enbostadshusets placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Vidare är komplementbyggnadens placering motiverad med hänsyn till rådande bebyggelsestruktur och anordnande av lämplig tillfartsväg. Ansökan om nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedöms åtgärden inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2024-08-08

§ 234

Dnr BN-2024-001102

VÄLÅS 5:20 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +11,2.

Avgiften för beslutet är 14 630 kronor. Av detta kostar bygglovets 11 970 kronor och byggskedet kostar 2 660 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Datum
2024-08-08

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

Byggnaden var tidigare uppförd som en friggebod. Någon gång mellan 2015 och 2017 har det skett en tillbyggnad på friggeboden vilket inneburit att byggnaden har blivit en olovlig komplementbyggnad. Lov söks nu i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad.

Välås 5:20 ligger utanför detaljplanerat område men angränsar till avstyckningsplaner V16 samt V12 som saknar bestämmelser kring maximalt tillåten byggnadsarea. Välås 5:20 ligger även angränsande till detaljplan V16A som tillåter att maximalt 250 m² byggs varav komplementbyggnad får vara max 50 m². Detaljplan V16A är en ändring av V16 och omfattar 8 st fastigheter.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2024-05-21.

Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 36,2 m², varav 21,2 m² är öppenarea under skärmtak.

Fastigheten får en byggnadsarea om totalt 281,2 m².

Komplementbyggnaden kläs med stående träpanel i en vit kulör. Taket kläs med falsat plåt i en grå kulör, NCS S 4005-R80B.

Komplementbyggnaden är i ansökan placerad 4,5 meter från tomtgräns i väster samt 11,7 meter från tomtgräns i söder.

Åtgärden är redan utförd.

Ansökan var komplett 2024-05-21.

Förvaltningen förlängde handläggningstiden 2024-06-28.

Avlopp

Komplementbyggnaden ansluts till kommunalt avlopp.

Datum
2024-08-08

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-06-28
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-06-28
Yttrande, 2024-06-21
Yttrande, 2024-06-17
Ansökan, 2024-05-21
Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-05-21
Situationsplan, 2024-05-21

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

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

Datum
2024-08-08

§ 235

Dnr BN-2017-000116

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked samt föreläggande att ansöka om lov för ändring av enbostadshus

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