



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.00–11.06
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare Britt Tönberg (S) ersätter Lars Eriksson (S)
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Hanna Ståhl, tf. förvaltningschef, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Christina Nordberg, controller §§ 296-300 Ida Lennartsson, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 296-309 Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 296-298 b) Sofia Wiman, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 296-298 b) Maria Brink, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 300-301 Sofie Axelsson, nämndsekreterare Övriga Madeleine Karlsson, praktikant
Plats och tid för justering	Digital justering, 2023-11-16	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 296-298, 300-310 § 299 omedelbart justerad, se separat protokoll
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Datum
2023-11-09

Innehåll

§ 296 Dnr 2023-00201 Medgivande av närvaro	3
§ 297 Dnr 2023-00112 Förändring av ärendelista	4
§ 298 Dnr 2023-00113 Information från förvaltningen	5
§ 300 Dnr 2023-00207 Uppföljning och prognos per oktober 2023, inför beslut i byggnadsnämnden 16 november.....	6
§ 301 Dnr BN-2023-00038 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka stad.....	7
§ 302 Dnr BN-2023-001109 BUERA 7:64 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	8
§ 303 Dnr BN-2023-001100 GUNDAL 1:53 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	13
§ 304 Dnr BN-2023-001551 SKÅRBY 6:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	18
§ 305 Dnr BN-2023-001742 ONSALA-BUERÅS 5:29 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utväändig ändring	23
§ 306 Dnr BN-2023-000307 SLÄTTHALL 4:1 - Bygglov för ändrad användning för del av ekonomibygnad till samlingslokal	27
§ 307 Dnr BN-2023-001208 SPÅRHAGA 2:80 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	31
§ 308 Dnr BN-2023-000491 SÅGEN 16 - Bygglov för utväändig ändring av flerbostadshus	36
§ 309 Dnr BN-2023-000637 SÄRÖ 1:158 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand.....	40
§ 310 Dnr BN-2023-001965 ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark..	43

Datum
2023-11-09

§ 296

Dnr 2023-00201

Medgivande av närvaro

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott medger Madeleine Karlsson, praktikant på bygg- och miljöförvaltningen, rätten att närvara vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 9 november 2023.

Sammanfattning av ärendet

En nämnds sammanträde ska hållas inom stängda dörrar i ärenden som avser myndighetsutövning mot enskilda, enligt 6 kap. 25 § kommunallagen. Utöver den ovannämnda i kommunallagen, kan det förekomma fråga om närvarorätt för praktikanter eller någon representant för en viss kategori brukare som önskar se hur nämnden fungerar under ett visst sammanträde eller vid behandlingen av ett visst ärende.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämndens arbetsutskott kan medge Madeleine Karlsson, praktikant på bygg- och miljöförvaltningen, rätten att närvara vid dagens sammanträde och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Datum
2023-11-09

§ 297

Dnr 2023-00112

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Ordföranden (M) anmäler att följande informationsärende tillkommer;

Uppföljning och prognos per oktober 2023, inför beslut i byggnadsnämnden 16 november (dnr 2023-00207), behandlas efter ärende nr. 4.

Beslutsgång

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

Datum
2023-11-09

§ 298

Dnr 2023-00113

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Följande information lämnas vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde;

- a) Information om samråd för Iseråsskolan
- b) Avstämning gällande sydöstra centrum

Beslutsgång

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

Datum
2023-11-09

§ 300

Dnr 2023-00207

Uppföljning och prognos per oktober 2023, inför beslut i byggnadsnämnden 16 november

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningens controller redovisar ekonomisk uppföljning per oktober och prognos för helåret, inför att beslut ska tas i byggnadsnämnden den 16 november. Prognosen visar ett troligt underskott jämfört med budget på -1,0 mnkr för helåret 2023. Detta är en försämring jämfört med delårsprognosen per augusti som visade på en budget i balans. Enligt kommunens ekonomistyrprinciper ska förvaltningschefen vid befarat underskott utarbeta förslag till åtgärder vilka ska föreläggas nämnden.

Beslutsgång

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

Datum
2023-11-09

§ 301

Dnr BN-2023-00038

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka stad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka stad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 24 oktober 2023 som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka stad och förväntas bidra med bostäder nära service och kollektivtrafik. Uppdraget innebär att pröva en ny detaljplan för bostäder inom fastigheten Kungsbacka 6:8.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar och med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus samt fullgod parkering för bilar och cyklar. Syftet är också att säkerställa möjligheten att ordna en dagvattenhantering som fungerar vid skyfall.

I detaljplanen prövas flerbostadshus i varierade höjder upp till fem våningar.

Projektet innebär att södra Kungsbacka stad förtätas längs Varbergsvägen. Den återvinningsstation som ligger vid Östen Johanssons gata, behöver flyttas för att inte störa boende i de nya bostäderna.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-10-18
Protokollsutdrag 2023-10-24 KS § 224
Projektbeställning 2023-09-20, KS § 224

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2023-11-09

§ 302

Dnr BN-2023-001109

BUERA 7:64 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked för nylokalisering av ett enbostadshus på fastigheten. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Kungsbacka kommuns översiktsplan *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som *Kustbygd* där restriktivitet råder förnylokaliseringar av bostäder.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2023-05-22 och fick beslut om förlängd handläggningstid 2023-07-07, D 2023-001980. En ändring av ansökan i form av meddelande om att man avser att inkomma med nytt förslag inkom 2023-09-18 och en ny tidsfrist för handläggningen påbörjas. 2023-10-11 inkommer en skrivelse från anhängig till

Datum
2023-11-09

sökande tillika medsökande som förstås som att det är det ursprungliga förslaget som ska prövas. Tolkningen har meddelats sökande och medsökande.

Ansökan innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten BUERA 7:64 (Dammetvägen 17). Fastigheten har en areal av 0,5 ha i ett delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

I ansökan finns det medskickat fasader, planer och sektioner för både bostadshus i två våningar och garage. I yttrande 2023-10-11 uttrycks att det inte är det huset som är aktuellt. I förhandsbeskedet görs lokaliseringsprövning om platsen är lämplig. Det görs därför ingen bedömning av byggnadens utformning, utan den prövningen görs i eventuellt bygglov. Fram till dess hänvisar Byggnadsförvaltningen till rådgivande Principer för nybyggnad utom plan dvs högst 1 våning i kustområdena, samt Råd och riktlinjerna för Lerkil med 4,5m som högsta byggnadshöjd.

Området ligger inom strandskyddat område och dispens behövs för att genomföra byggnadsåtgärder samt ianspråkta mark som tomtmark. Del av strandskyddet har upphävts, men ej för hela fastigheten. Även tomtmark samt placering av byggnad nära strandskydd påverkar strandskyddet genom tomten och byggnadens hemfridszon. Någon tomtavgränsning gentemot strandskyddet har ej redovisats i ansökan om förhandsbesked.

Lagstiftning

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

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

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

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

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

Datum
2023-11-09

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.

Riksintressen kust

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

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; *grönstruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd* och *landsbygd*.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad *Vårt Framtida Kungsbacka* redovisar som Kustbygd. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Tydliga gränser mot omgivande landskap är viktigt för utvecklingsorternas identitet.

Inom lands- och kustbygd samt i områden för landsbygdsutveckling så prioriteras areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald. För att spara på resursen åkermark bör i första hand en samlad bebyggelse eftersträvas.

Datum
2023-11-09

Inom den oförändrade kust- och landsbygden tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse.

Bedömning

Kustbygd

Översiktsplanens anger området som kustbygd. Inom den oförändrade kust- och landsbygden tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse. I översiktsplanen har en generell avvägning gjorts var de allmänna intressena t.ex. riksintressen ska prioriteras och att ny bostadsbebyggelse ska styras till utvecklingsorter. Förvaltningens bedömning är att översiktsplanens riktlinjer är tillräckligt tydliga för tillämpas i detta fall.

Riksintresse det rörliga friluftslivet

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

Läget

Den aktuella platsen ligger i Lerkil som inte är en prioriterad utvecklingsort eller har tillgång till service. Från platsen är det 6 km med bil till Vallda centrum som är närmsta tätort med samhällsservice. Området nås via landsvägar som saknar gatubelysning och separat gång- och cykelväg. Kollektivtrafik förekommer på Lerkilsvägen men bussar går i huvudsak endast dagtid på vardagar. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende.

Den befintliga bebyggelsen är spridd i området. Det finns fler fastigheter i området med liknande förutsättningar som också riskerar att bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent emot nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna de senaste åren har avslagits. Översiktsplanen är mycket tydlig i vilka orter som kan utvecklas och förtätas som utvecklingsort. Avvägning har skett i översiktsplanen att i nu berört område ges riksintressena företräde och ytterligare bebyggelse ska begränsas.

Del av fastigheten är redan ianspråktagen som tomt till befintligt hus, men det isig gör inte att det är frågan om en lucktomt utan om en förtätning som föreslås, vilket kan få prejudicerande effekt på fler förtätningar inom tomter och markområden i en del där översiktsplanen inte vill att det ska tillkomma fler bostäder.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området får negativa konsekvenser för kommunens ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara utveckling. Ansökan bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper vilket på sikt får stora negativa konsekvenser för kommunens planering. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig

Datum
2023-11-09

med kommunens översiktliga planering, *Vårt Framtida Kungsbacka* samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL.

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-09-13

E-post ny tidsfrist för handläggning och datum för beslut 2023-07-27

Skrivelse från medsökande 2023-10-11

E-post, meddelande om ändring av ansökan 2023-09-18

Beslut om förlängd handläggningstid D 2023-001980, 2023-07-07

Karta 2023-05-22

Ansökan 2023-05-22

Övriga bilagor - Ej beslutsunderlag:

Ritningar på enbostadshus samt komplementbyggnad 2023-05-22

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-11-09

§ 303

Dnr BN-2023-001100

GUNDAL 1:53 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är helt reducerad då handläggningstiden tagit 25 veckor. Kostnaden blir därför 0 kr. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Gundal 1:53. Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen är olämplig med hänsyn till att ett nytt enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värde och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Vidare innebär lokaliseringen exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden i en del av kommunen med splittrad bebyggelsestruktur, vilket inte är lämpligt med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark. Åtgärden betraktas som en förtätning av området, som kan få prejudicerande effekter. Vidare är den föreslagna tomten mycket kuperad och bedöms inte kunna rymma en bostadsbyggnad utan kraftiga ingrepp i naturen, eller kunna placera en byggnad så långt från väg att man kan minimera risken för olyckor.

Datum
2023-11-09

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-05-16 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten GUNDAL 1:53 (Tråkärsslättvägen 17). Redovisad tomtavgränsning är ca 1100 kvm. Fastigheten har en areal av ca 2 ha i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är angivet i ansökan, samt att utbyggnad av va-nätet pågår med beräknat färdigställande våren 2024 för området.

Det går luftburna ledningar över platsen för föreslagen byggnation. Någon lösning för dessa har inte presenterats.

Kommunicering

Möjligt berörda sakägare såsom rågrannar och vägsamfällighet har hörts. Remiss till teknikförvaltningen har skickats. Sökande har fått ett utlåtande av förvaltningens bedömning.

Yttrande har inkommit från fastighetsägare på Gundal 1:27 angående att parkeringen inte ligger bra.

Vägsamfälligheten hade inga synpunkter på förslaget.

Förvaltningen för teknik informerar om sophämtning samt att byggstart för kommunalt VA är planerat till sommaren 2024.

Sökande har framfört att tomtplatsen är en lucktomt i en befintlig tätortsstruktur inklämd mellan tre hemfridszoner och saknar förståelse för hur det skulle kunna påverka riksintresset negativt. Det finns i Billdal kollektivtrafik, samhällsservice, skolor, pendelparkering, köpcentrum i tomtens direkta närhet.

Lagstiftning

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

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

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

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

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,

Datum
2023-11-09

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.

Riksintressen kust

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.

Riksintressen rörligt friluftsliv

Fastigheten omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt kap 4 kap. 2 § Miljöbalken (1998:808), ska det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Kustområdet i Halland, vilket fastigheten Ekenäs 1:3 ingår i, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, särskilt ska beaktas. Åtgärden är redan i ett exploaterat område med bebyggelse runtom, ytterligare förtätning av området kan komma att påverka riksintresset negativa, då det blir ytterligare ingrepp i miljön.

Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken ska exploatering och andra ingrepp i miljön få komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Bedömning

Bebyggelsestryck

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.

Det höga bebyggelsestrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom

Datum
2023-11-09

flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Kommunen har 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. För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas enligt kommunens översiktsplan, främst inom utpekade utvecklingsorter.

Översiktsplan

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Berörd fastighet ligger inom Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utredningsområde för utvidgad utvecklingsort. Inom områden som utgör utredningsområde för utvidgad utvecklingsort är tanken att marken ska sparas för framtida utredning och planering av stationsorter med blandad bostadsbebyggelse och resecentrum. Enligt kommunens översiktsplan tillåts därför inte ny bebyggelse inom dessa områden i dagsläget, utan marken ska i stället sparas inför framtida planläggning.

Den föreslagna byggnaden strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms försvåra en framtida rationell framtida detaljplaneläggning av området. Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket, samt att det finns fler liknande markområden som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Påverkan på riksintresse

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av ett nytt enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det etablerar nya tomter och hemfridszoner inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Vidare innebär lokaliseringen exploatering av mark utanför etablerade bebyggelseområden i en del av kommunen med splittrad bebyggelsestruktur, vilket inte är lämpligt med hänsyn till kravet på en långsiktigt

Datum
2023-11-09

god hushållning av mark. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Olämplig tomt

Platsen som föreslås för byggnation av enbostadshuset har en höjdvariation på 5 meter, och kommer kräva schaktning/sprängning utöver det. Den föreslagna tomten ligger mellan 37 och 45 höjdmeter, och utgör i sin helhet en slänt ned mot Tråkärsslättvägen, allra närmast vägen finns en något flackare del om ca 8 m bredd. För landsväg bör 7m generellt vara fritt från oeftergivliga hinder, t.ex byggnader då kan utgöra en fara för biltrafikanter.

Utöver det går det en luftburen ledning över tomten som ansökan ej har visat någon lösning för.

Sammantaget bedöms placering och föreslagen tomt isig vara mycket olämplig för bebyggelse, och inte ta tillräcklig hänsyn till risk för olyckor eller naturförutsättningarna för platsen som kommer kräva stora markingrepp oavsett var på den föreslagna tomten byggnaden placeras. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap 2-6 §§ PBL samt, 8 kap 9§ PBL. Ansökan ska därför avslås.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-13

Beslut om förlängd handläggningstid, D 2023-001979, 2023-07-07

Yttrande från Vägsamfällighet 2023-10-21

Remissvar från Förvaltningen för Teknik 2023-10-18

Erinran från Gundal 1:27

Yttrande från sökande 2023-09-27

Karta 2023-05-18

Ansökan 2023-05-18

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
2023-11-09

§ 304

Dnr BN-2023-001551

SKÅRBY 6:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är fastställd i taxa för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

Plan- och bygglagen (2010:900)

9 kap. 17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

9 kap. 31 § Bygglov ska 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).

Bedömning

Ansökan gäller ett nytt 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 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 ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grundragen kring användningen av kommunens mark- och vattenområden. Av översiktsplanen ska det framgå hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Kungsbacka har tagit fram en översiktsplan, *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft i januari 2022.

Datum
2023-11-09

Fastigheten som ansökan gäller ligger enligt översiktsplanen inom tätorten Kungsbacka som är en prioriterad Utvecklingsort, där den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske.

För att utvecklingen ska ske på ett samlat sätt, så att marken används till det som den är mest lämpad för, samtidigt som behovet av infrastruktur tillgodoses och avvägningar görs mellan enskilda och allmänna intressen, säger översiktsplanen att utvecklingen behöver föregås av fördjupade översiktsplaner inom detta område.

För Kungsbacka tätort pågår ett arbete att ta fram en ny fördjupad översiktsplan. Tills den har vunnit laga kraft ska den nu gällande fördjupade översiktsplanen, som vann laga kraft 2009, användas som stöd för utvecklingen av tätorten. Den omfattar dock inte den fastighet som ansökan gäller.

För en långsiktigt hållbar utveckling gör kommunen genom översiktsplanen ett tydligt ställningstagande att vissa områden ska utvecklas som en del av ett större sammanhang, i första hand i en fördjupad översiktsplan. I avvaktan på den bedömer förvaltningen att byggnation på platsen inte är lämpligt då det enskilda intresset av att bebygga platsen inte väger tyngre än det allmänna intresset av en långsiktigt hållbar utveckling.

Inom området, vilket är en del av randzonen mellan tätort och landsbygd, råder ett högt bebyggelsetryck. Det är också en faktor som föranleder krav på en samordnad planering, vilken i första hand ska utgå ifrån ställningstaganden i kommunens översiktsplan.

Natur- och kulturvärden

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden som framför allt är knutna till ädellövskogen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild.

Situationsplanen till ansökan redovisar en avstyckning om cirka 1300 kvadratmeter där drygt halva fastigheten är en del av en höjd. Höjdskillnaden inom fastigheten är cirka 7 meter. Byggnaden som ansökan om förhandsbesked gäller är placerad i sluttningen.

Området kring den sökta fastigheten har en tydlig bebyggelsestruktur där byggnaderna är placerade i låglänta delar med något senare tillkommande undantag. För att bevara de höga naturvärden som finns i området bedömer förvaltningen att exploatering av höjder inom området är olämpligt, då det förutom att skapa en prejudicerande effekt som underminerar den kommunala naturvårdsplanens dignitet, dessutom har direkt negativ inverkan på natur och djurliv, men också på det rörliga friluftslivet.

Förvaltningen bedömer att det är olämpligt att bygga ytterligare bostadshus på fastigheten Skårby 6:10 på sluttningen i väster, då det kräver schaktning och en anpassning av de naturliga förutsättningarna, som inte är lämplig och som frångår huvudsaklig befintlig bebyggelsestruktur och intresset av en god helhetsverkan.

Datum
2023-11-09

Allmänna och enskilda intressen

Att Byggnadsnämnden i Kungsbacka redan har tillåtit en avstyckning av Skårby 6:10 (ärende BN 2020-003115 med beslut 2021-08-12) innebär att det enskilda intresset att stycka av en fastighet för nybyggnation från fastigheten Skårby redan är beaktat mot det allmänna intresset att bevara ett område med höga naturvärden och att bebyggelseutvecklingen ska föregås av fördjupade översiktsplaner för en långsiktigt hållbar utveckling. Detta trots att förhandsbeskedet inte har utnyttjats och att det på nytt behöver utredas om byggnation på den avstyckade tomten är lämplig, inför att eller i samband med en bygglövsprövning om placering och utformning kan ske.

Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10 ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och 9 kap. 31 § punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 1-4 §§ och 6 §, och 8 kap. 9 § PBL.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid.

Ansökan kom in 2023-08-13 och var komplett för handläggning. Beslut om att förlänga handläggningstiden meddelades 2023-10-13.

Beslutet är fattat inom ärendets tidsfrist om 20 veckor och ska inte reduceras.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till byggnadsnämnden i 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 vilket beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Ansökan kom in 2023-08-13 och gäller nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten SKÅRBY 6:10, i fastighetens norra del.

Datum
2023-11-09

Förutsättningar

Fastigheten har en areal om 5 098 kvadratmeter och är belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten har tidigare styckats av efter positivt förhandsbesked, i ärende BN 2020-003115 med beslut 2021-08-12.

Det finns idag ett enbostadshus, en komplementbyggnad och en bygglovsbefriad byggnad på fastigheten enligt flygfotografi från april 2023.

Den östra delen av tänkt avstyckning är relativt plan medan den västra delen består av en till stora delar redan avverkad höjd med berg i dagen, några enstaka träd och en del lägre växtlighet.

Höjdskillnaden inom fastigheten är cirka 7 meter.

Översiktsplanen, *Vårt framtida Kungsbacka*, anger att fastigheten ligger inom tätorten Kungsbacka som är en prioriterad Utvecklingsort, där den största delen av kommunens tillkommande nybyggnad ska ske. Enligt översiktsplanen ska utvecklingen föregås av en fördjupad översiktsplan för att säkerställa en användning av marken för det den är mest lämpad och en hållbar utveckling.

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden som framför allt är knutna till ädellövskogen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild.

Fastigheten nås genom ett industriområde via Arendalsvägen till omgivningar med lantlig karaktär och Lexes väg. Vägen är en relativt smal grusväg, utan mötesplatser. Cykel- och gångbana saknas. Utmed Lexes väg ligger traditionell villabebyggelse, småhus med komplementbyggnader på relativt stora tomter.

De geotekniska förutsättningarna är lera i den östra delen av fastigheten och berg i den västra delen, enligt kartering från SGU, Sveriges Geologiska Undersökning.

Grannehörande

Grannar har inte fått möjlighet att yttra sig angående ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL.

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående förvaltningens förslag till beslut. Ett yttrande har kommit in till förvaltningen 2023-10-31.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-11-02

Ansökan, 2023-08-13

Karta, 2023-08-13

Yttrande från sökande, 2023-10-31

Datum
2023-11-09

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Beslutsgång

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

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-11-09

§ 305

Dnr BN-2023-001742

ONSA LA-BUERÅS 5:29 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring

Beslut

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

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

Avgiften för beslutet är 13 750 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 250 kronor och byggskedet 2 500 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser tillbyggnad av ett enbostadshus i form av ändrad takkonstruktion med ökning av byggnadens volym samt ändrad användning. Vidare konstaterar arbetsutskottet att lovfastigheten ligger inom ett detaljplanerat område vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostadsändamål. I aktuell detaljplan regleras bland annat huvudbyggnadens placering, vilket inte får placeras på så kallad punktprickad mark eller närmare tomtgräns än 4,0 meter.

Föreslagen byggåtgärd i form av tillbyggnad avviker från detaljplanens bestämmelser avseende placering på mark som inte får bebyggas. Bostadshuset som beviljades lov 1967-07-10 är delvis placerat på punktprickad mark. Avvikelsen uppgår till 48,6 kvadratmeter och motsvarar ca 49 procent av byggnadsarean.

Datum
2023-11-09

Enligt 9 kap. 30 § 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, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från planen om avvikelsen är förenlig med planens syfte och avvikelsen är liten.

Arbetsutskottet bedömer att förevarande avvikelse från gällande detaljplan, om än ej liten, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att skapa byggnader för bostadsändamål. Vidare föreligger byggnadstekniska skäl till att ändra husets takkonstruktion till sadeltak med 45 graders lutning och volymökning, bland annat för att bättre kunna hantera snö- och skyfall samt för att möjliggöra för framtida installation av solcellspaneler. Föreslagna åtgärder bedöms därtill vara lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder utgör inte heller någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska beviljas för tillbyggnad & ändrad användning.

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 2023-09-17.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus i form av ändrad takkonstruktion som innebär en ökning av byggnadens volym. Den ändrade takkonstruktionen påverkar hela byggnaden, 99 m².

Ansökan gäller även utvändigt ändring som innebär att ett nytt fönster sätts in på fasad mot väst och att nya skjutdörrar ut mot uteplats på fasad mot väst sätts in. Den utvändiga ändringen innebär även att tre mindre fönster byts ut mot ett fönster på fasad i norr samt att två nya smalare fönster sätts in på fasad i norr. Taket ändras även från svart papp till röda tegelpannor.

Ansökan var komplett 2023-10-02.

Datum
2023-11-09

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan O99B vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att huvudbyggnad inte får placeras närmare tomtgräns än 4,0 meter samt att punktprickad mark inte får bebyggas.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av huvudbyggnaden, bestämt 48,6 m² motsvarande 49 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas

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 från berörda sakägare.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2023-09-27
Uppgift om material och kulör, 2023-09-27
Sammanställning e-tjänst, 2023-09-17
Fasadritning, 2023-09-17
Fasadritning, 2023-09-17
Planritning, 2023-09-17
Sektionsritning, 2023-09-17
Fasadritning, 2023-09-17
Fasadritning, 2023-09-17
Planritning, 2023-09-17
Sektionsritning, 2023-09-17
Situationsplan, 2023-10-02
Utlåtande, 2023-10-20
Utlåtande, 2023-10-17
Utlåtande, 2023-10-15
Utlåtande, 2023-10-15
Utlåtande, 2023-10-11

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring med följande motivering; förevarande avvikelse från gällande detaljplan utgör, om än ej liten, en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte om att skapa byggnader för bostadsändamål. Vidare föreligger byggnadstekniska skäl till att ändra husets takkonstruktion till sadeltak med 45 graders lutning och volymökning, bland annat för att bättre kunna hantera snö- och skyfall samt för att möjliggöra för framtida installation av solceller.

Datum
2023-11-09

Föreslagna åtgärder bedöms därtill vara lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder utgör inte heller någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärderna bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska beviljas för tillbyggnad & ändrad användning

Thure Sandén (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2023-11-09

§ 306

Dnr BN-2023-000307

SLÄTTHALL 4:1 - Bygglov för ändrad användning för del av ekonomibyggnad till samlingslokal

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av ekonomibyggnad till samlingslokal.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 16 875 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 875 kronor och byggskedet 5 000 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Lokaliseringsprövning

Förvaltningen bedömer att lokaliseringen uppfyller kraven 2 kap (PBL, SFS 2010:900). Den föreslagna verksamheten överensstämmer med Kungsbackas översiktsplans intentioner för mindre verksamheter utom plan, främjande av besöksnäring och översiktsplanens avvägningar i landsbygdsutveckling gentemot de rådande allmänna intressena för området. Naturvårdsplanen värden bedöms inte påverkas då ändringen sker inom befintlig byggnad och gårdsplan.

Bygglovsprövning

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 föreslagna åtgärd inte förutsätter planläggning och inte omfattas av områdesbestämmelser.

Datum
2023-11-09

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. Verksamheten bedöms bli ett positivt tillskott till kommunens sydöstra delar med lägre bebyggelsestryck. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

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

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina 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 avser ändrad användning av del av ekonomibyggнад till samlingslokal. Syftet är att hyra ut lokalen. Lokalen är 115 kvm stor. Byggnaden är nyligen uppförd efter en brand. Någon fysisk förändring av lokalen avses inte göras. Parkering och ny byggнад för torrtoaletter ingår i ansökan. Förvaltningen bedömer att åtgärden överensstämmer med översiktsplanen, att det är positivt med verksamhetsutveckling även i kommunens sydöstra hörn i Idala-trakten. Kraven som ställs enligt Plan och bygglagen för att bevilja bygglov uppfylls och bygglov ska därför beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-02-15 och nytt komplett förslag inkom 2023-08-20. Förlängd handläggningstid meddelades 2023-10-27. Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-06-16

Ansökan gäller ändrad användning för del av ekonomibyggнад till samlingslokal för uthyrning till exempelvis bröllop och andra sammankomster. Byggnaden är befintlig; uppförd 2021-2022 efter brand av tidigare ladugård med samma placering. Total byggnadsarea för byggnaden är 365 m² varav 34 m² är öppenarea under tak. På gårdscentrat finns även ett bostadshus, c-klassat i kulturhistorisk inventering, som inte är berörd av åtgärden.

Lokalen som bygglovet avser är endast en del av befintlig byggнад. Lokalen har en byggnadsarea/lokalarea om 115 m².

Datum
2023-11-09

Vidare gäller ansökan en komplementbyggnad i form av två torrtoaletter med en byggnadsarea om 11,5 m². Komplementbyggnaden är i ansökan placerad 0,2 meter från tomtgräns mot grannfastighet.

I ansökan ingår också parkeringsytor och planering av marken runt byggnaderna.

Ansökan har ej föregåtts av förhandsbesked.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka

I Översiktsplanen utgör aktuellt område landsbygdsutveckling där livsmedelsproduktion, friluftsliv, turism, biologisk mångfald och areella näringar prioriteras. Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Området ingår i kommunal naturvårdsplan för Löftaåns dalgång. Kulturlandskapet bör hållas öppet och skyddas från störande bebyggelse.

Remisser

Remiss har 2023-09-08 begärts från Miljö & Hälsoskydd, Räddningstjänsten, förvaltningen för Teknik samt Trafikverket. Ingen erinran har inkommit. Kommunantikvarie har informellt konsulterats att åtgärden inte berör utpekade kulturvärden då det sker i en relativt ny byggnad.

Avlopp

Verksamheten ansluts inte till avlopp. Gästtoaletter anläggs som torrtoaletter.

Befintlig Anslutningen till Idala avlopp ekonomisk förening finns till för befintligt bostadshus inklusive befintlig toalett i del av ekonomibygnad som ej berörs av föreslagen åtgärd.

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 (grannar) har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Förlängd handläggningstid 2023-10-27

Tjänsteskrivelse 2023-10-06

Remissvar Räddningstjänsten 2023-10-19

Remissvar Trafikverket 2023-10-11

Parkeringsredovisning 2023-08-20

Fasadritning Toalettbyggnad 2023-08-20

Situationsplan 2023-08-20

Datum
2023-11-09

Planritning 2023-08-20
Fasadritning -2023-08-20
Situationsplan med markhöjder 2023-08-20
Verksamhetsbeskrivning 2023-08-20
Tillgänglighetsbeskrivning 2023-06-29
Beskrivning 2023-06-29
Sektionsritning 2023-04-28
E-post med KA 2023-04-07
Brandskyddsbeskrivning 2023-02-15
Verksamhetsbeskrivning 2023-02-15
Ansökan 2023-02-15

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
2023-11-09

§ 307

Dnr BN-2023-001208

SPÅRHAGA 2:80 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

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

Golvhöjden för byggnaden fastställs till +28,42.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 36 250 kr. Av detta kostar bygglovet 16 250 kr och byggskedet 20 000 kr. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis att ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus inom ett detaljplanerat område. Vidare konstateras att en del motsvarande ca 21,5 kvm eller 12,5 % av föreslagen huvudbyggnad ämnas placeras 3,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet, vilket är 1,5 meter närmre gräns än vad som medges enligt 39 § byggnadsstadgan. Föreslagen åtgärd avviker sålunda från detaljplanens bestämmelser gällande placering av byggnad.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett detaljplanerat område om åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens övergripande syfte.

Utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter bedömer byggnadsnämndens arbetsutskott att förevarande avvikelse, om än ej liten i absoluta mått och tal, utgör en godtagbar avvikelse från detaljplanen som i kontextuell mening är att bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten för

Datum
2023-11-09

bostadsändamål. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen åtgärd med nuvarande placering uppfyller ett vällovligt syfte, att värna om naturen, då det inte innefattar onödiga ingrepp såsom sprängning av berg, vilket hade varit fallet om föreslagen åtgärd skulle placeras längre bort från fastighetsgräns för att inte utgöra avvikelse från detaljplanen. Därtill är sökanden tillika fastighetsägaren i förevarande ärende även ägare till grannfastigheten som ligger närmast aktuellt bostadshus varför arbetsutskottet anser att avvikelserna gällande placering inte utgör någon men eller olägenhet för andra parter som kan tänkas beröras av byggåtgärden. Föreslagen byggnation är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om lov för nybyggnad av ett enbostadshus på förevarande fastighet.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-06-05.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 176,2 m², varav 2,4 m² är öppenarea under tak till entrén och taköverhäng utanför bastu, tvätt och förråd om 11,3 m².

Föreslagen färdig golvhöjd för enbostadshuset är +38,42.

Byggnadens takmaterial är bandtäckning av plåt som är zinkfärgad med taklutning om 45 grader. Fasaderna är stående träpanel utan lock som målas i järnvitriol. Fönster är i trä med aluminium på utsidan och dörr är i trä i kulör likt järnvitriol.

21,5 m² eller 12,5 % av huvudbyggnadens byggnadsarea om 176,5 m² har föreslagits placeras 3,0 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet, vilket är 1,5 meter närmare än vad 39 § byggnadsstadgan medger som är 4,5 m.

Sökande anger som särskilt skäl till placeringen:

- Vi vill placera huset i samma marknivå som det gamla huset
- Vi vill skapa en skyddad innergård mellan bergen på bägge sidor
- Vi vill spara naturen och inte spränga bort berget då vi uppskattar de vackra stenhällarna på tomten.

Datum
2023-11-09

Platsbesök utfördes 2023-10-04 på fastigheten för att mäta in befintlig komplementbyggnad. Komplementbyggnadens byggnadsarea mättes till 24,4 m².

Fastigheten får en total byggnadsarea om 200,4 m². Enbostadshuset har en byggnadsarea om 176,2 m² och befintlig komplementbyggnad har en byggnadsarea om 24,40 m².

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

Nybyggnadskartan redovisar en tillgänglighetsparkering som klarar måtten inom fastigheten. Klarar däremot inte redovisningen av in- och utfartsvägens bredd, från och till avtalsservitutet på fastigheten Spårhaga 2:80, som redovisas med en bredd om 2,0 m vilket är för smalt på grund av trappa och ramp till entrén på enbostadshuset.

Enligt Boverkets byggregler står att läsa: En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus.

Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri. (BFS 2014:3).

Ansökan var komplett 2023-08-31.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S114 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat största sammanlagda byggnadsarea är 200 m², byggnadshöjden begränsas till 4,0 m för huvudbyggnad, källare får inte anordnas och tomt får inte ges mindre areal än 900 m².

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- 21,5 m² eller 12,5 % av huvudbyggnadens byggnadsarea om 176,5 m² har föreslagits placeras 3,0 meter från fastighetsgräns, vilket är 1,5 meter närmare än vad detaljplanen medger

BS 39 § : I detaljplanen, som är från 1988, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Det får inte heller utgöra fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet. Uppfylls kraven på särskilda skäl är placeringen att betrakta som planenlig.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i ett etablerat villaområde. Fastigheten gränsar till det i detaljplanen kallad park eller plantering.

Datum
2023-11-09

Ärende Lantmäteriet - Avstyckning från Spårhaga 2:80 - Officialservitut aktbeteckning 1384/2021-45, 2022-06-28 som innebar rätt att anlägga, underhålla och förnya väg enligt yta i förrättningskarta, aktbilaga KA1, ärendenummer S2140.

Servitutsavtal D-2023-00029538 är upprättat 2023-01-27 mellan Spårhaga 2:80 och Spårhaga 2:182. Servitutet ger Spårhaga 2:80 rätt att parkera bilar på den yta som är markerad för väg i officialservitutets förrättningskarta.

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande in- och utfartsvägen och servitutsvägen. Av yttrande daterat 2023-09-18 framgår att räddningstjänst inte ser några problem med ansökan då det bedöms inte vara aktuellt för räddningstjänst att behöva vända på vägen uppe vid parkeringen.

Förvaltningen Teknik och trafikingenjör har i e-post 2023-10-03 fått möjlighet att lämna synpunkter gällande in- och utfartsvägens bredd från servitutsvägen. Av yttrandet daterat 2023-10-05 framgår att förvaltningen Teknik inte ser positivt på bredden på in- och utfartsvägen till fastigheten.

En normal parkeringsplats är 2,5 m bred. Infarten till parkeringsplatsen ska därför vara minst 2,5 m bred för personbil. För större fordon krävs bredare infart. Bredden 2,05 m är därmed inte ok.

Plats för att vända för att komma ut från parkeringsplatsen behöver säkerställas. Tillfartsvägen ska vara minst 3 m bred för att uppfylla räddningstjänstens krav.

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, 2023-10-26
Grannes yttrande, 2023-10-20
Grannes yttrande, 2023-10-12
Grannes yttrande, 2023-10-12
Tekniks yttrande, 2023-10-05
Yttrande på underrättelsen, 2023-09-20
Underrättelse, 2023-09-18
Yttrande från räddningstjänst, 2023-09-18
E-post med räddningstjänst, 2023-09-12
E-post, 2023-08-31
Övrigt, 2023-08-31
Förteckning, 2023-08-31
Sektionsritning, 2023-08-31
Plan, 2023-08-31
Sektionsritning, 2023-08-31
Nybyggnadskarta, 2023-08-31
Fasadritning, 2023-08-31

Datum
2023-11-09

Fasadritning, 2023-08-31
Fasadritning, 2023-08-31
Plan, 2023-08-31
Bilaga, 2023-08-31
Sammanställning e-tjänst, 2023-06-07

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering; utifrån samtliga i ärendet rådande omständigheter görs bedömningen att förevarande avvikelse, om än ej liten i absoluta mått och tal, utgör en godtagbar avvikelse från detaljplanen som i kontextuell mening är att bedöma som förenlig med planens övergripande syfte om att bebygga fastigheten för bostadsändamål. Vidare bedömes föreslagen åtgärd med nuvarande placering uppfylla ett vällovligt syfte, att värna om naturen, då det inte innefattar onödiga ingrepp såsom sprängning av berg, vilket hade varit fallet om föreslagen åtgärd skulle placeras längre bort från fastighetsgräns för att inte utgöra avvikelse från detaljplanen. Därtill är sökande tillika ägaren till lovfastigheten i förevarande ärende även ägare till grannfastigheten som ligger närmast aktuellt bostadshus varför arbetsutskottet anser att avvikelserna gällande placering inte utgör någon men eller olägenhet för andra parter som kan tänkas beröras av byggåtgärden. Föreslagen byggnation är därtill lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Det föreligger därför skäl att bevilja ansökan om lov för nybyggnad av ett enbostadshus på förevarande fastighet.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget yrkande om att bevilja ansökan om 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
2023-11-09

§ 308

Dnr BN-2023-000491

SÅGEN 16 - Bygglöv för utvändig ändring av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus.

Avgiften för beslutet är 3 750 kronor. Avgiften är reducerad med 3 750 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser
 - a) överensstämmer med detaljplanen, eller
 - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1.

Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4-4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Lag (2018:636).

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1 och tredje stycket.

De två balkongerna som ansökan avser ligger överst i respektive kolonn om tre balkonger på byggnadens östra fasad in mot gården. En inglasning av dessa balkonger innefattar att tak måste byggas och att ingrepp i befintlig fasad måste göras.

Bygglov för flerbostadshuset i kvarteret som aktuell byggnad ingår i gavs 2012-08-28 § 5606. Byggnaderna som är ritad av Arkitekterna Krook & Tjäder AB har en genomarbetad fasadkomposition med rytmiskt återkommande utskjutande byggnadsdelar, balkongrader i varierande höjd och däremellan luftiga mellanrum.

Datum
2023-11-09

Enligt gällande detaljplans gestaltungsprinciper ska området ha en tyngre och stadsmässig ”rygg” mot väster och norr och ett mjukare uttryck mot gården. Varierade fasader, variation i volymer, modernt formspråk där volymer skapar skuggspel och karaktär, burspråk, balkonger och fönsterutformning som kan skapa variation och ge karaktär åt byggnaden tas som exempel för önskvärda uttryck.

I samband med en tidigare ansökan om inglasning av balkonger för bostadsrättsföreningen Sågen 15 och Sågen 16 (dnr 2012-1197, 2013-03-07 BN § 61) lämnades ett PM in med generella principer för hur inglasningar av balkonger i kvarteret bör göras. Enligt dessa principer gäller bland annat att för hus 1-4 (aktuell balkong ligger i Hus 2) ska balkonger utan ovanliggande balkongplatta inte ges möjlighet till balkonginglasningar (se bifogat dokument).

Byggnadens fasadkomposition i sitt nuvarande utseende stämmer väl överens med detaljplanens gestaltungsprinciper. Att glasa in de översta balkongerna går emot många av dessa principer och skulle även gå emot de i PM:et framtagna principer för inglasning av balkonger om att de översta balkongerna i aktuell byggnad inte bör tillåtas inglasning. Förvaltningens bedömning är att det finns en arkitektonisk tanke bakom fasadens uttryck och variation. En inglasning skulle innebära en allt för stor förvanskning av arkitektens ursprungliga idéer kring fasadens utseende.

Samma åtgärder har tidigare prövats i ärende BN 2021-000870. BNAU beslutade 2021-06-10, § 268 att avslå ansökan. Ansökan överklagades till Länsstyrelsen som 2022-12-19 beslöt att avslå ansökan, 6267-2021.

Sökande inkom 2023-08-21 med ett utlåtande från Krook & Tjäder Arkitekter AB. Av utlåtande framgår att de håller med om det mesta av förvaltningens bedömning. Det de kan se som en mindre påverkan är en inglasning av den balkong som har stöd i burspråket. Taket bör i så fall utföras så att det blir enhetlig och sammanbyggt med burspråkets tak. Balkongen blir då en del av burspråket som en utkragande byggnadskropp.

Med stöd av Länsstyrelsens beslut samt med motivering ovan så bedöms föreslagna inglasningar av balkongerna på den översta raden på flerbostadshuset inte lämpligt utformade eller placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utlåtandet från Krook och Tjäder Arkitekter AB föranleder inte ändrad bedömning.

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.

Datum
2023-11-09

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-13.

Ansökan gäller utvändig ändring av ett flerbostadshus (Östra Storgatan 27B och 27C) som innebär att två balkonger glasas in och förses med glastak. Båda balkongerna ligger överst i respektive balkongrad på byggnadens östra fasad. Den norra balkongen i uppgång 27C förankras på ena sidan till ett burspråk.

Ansökan var komplett 2023-03-13.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP 120 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat användningen, var som är lämpligt att bebygga, största tillåtna byggnadsarea och takvinkel.

Kommunicering

Underrättelse till sökande 2023-07-07 och 2023-07-26.

Sökande har inkommit med ett yttrande 2023-10-24. I yttrande hänvisas till Länsstyrelsens bedömning 2022-12-19 (6267–2021) i ärende BN 2021-000870 att åtgärden inte strider mot detaljplanen, att bestämmelsen i 2 kap 6 § tredje stycket inte är tillämplig i aktuellt fall och att PM:et som nämnden hänvisar till inte är ett juridiskt bindande dokument.

Beslutsunderlag

Övrigt – PM kopia från gammalt ärende, 2023-10-27

Tjänsteskrivelse, 2023-10-24

Sökandes yttrande, 2023-10-24

Yttrande - utlåtande från Krook & Tjäder Arkitekter AB, 2023-08-21

Underrättelse 2023-07-26

Underrättelse 2023-07-07

Ansökan, 2023-03-13

Planritning, 2023-03-13

Planritning, 2023-03-13

Fasadritning, 2023-03-13

Fasadritning, 2023-03-13

Detaljritning, 2023-03-13

Detaljritning, 2023-03-13

Kontrollplan föreslagen, 2023-03-13

Karta, 2023-03-13

Teknisk beskrivning, 2023-03-13

Teknisk beskrivning, 2023-03-13

Datum
2023-11-09

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-11-09

§ 309

Dnr BN-2023-000637

SÄRÖ 1:158 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 7 500 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Befintlig byggnad stämmer inte med detaljplanen men avvikelser har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt ÄPBL. De sammantagna avvikelserna i och med sökt åtgärd kan däremot inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

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 tillbyggnad av enbostadshus i efterhand i form av uterum med en byggnadsarea om 26,4 m² och tillbyggnad i form av förråd med en byggnadsarea om 10,0 m². Enbostadshuset får med tillbyggnaderna och befintliga takutsprång en total byggnadsarea om 335 m².

Fastigheten får en totalbyggnadsarea om 356,7 m²

En ansökan om utvändigt ändring av enbostadshus inkom till förvaltningen 2022-08-05 BN 2022-3799 av tidigare fastighetsägare. Ansökan återtogs 2022-09-05. En anmälan upprättades av förvaltningen där de olovligt uppförda tillbyggnaderna uppdagades vid prövning av inlämnad ansökan för utvändigt ändring. De olovliga

Datum
2023-11-09

tillbyggnaderna avser ett uterum där en del av uterummet går ut på punkt prickad mark, mark, mark som inte får bebyggas samt ett cykelförråd på fasad mot sydöst.

Ny ansökan om bygglov samt utvärdig ändring skickades in till förvaltningen av ny fastighetsägare 2023-01-23 BN 2023-0148. Ansökan avslogs i byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-03-30 BNAU §87.

Ny ansökan ifrån tidigare fastighetsägare inkom till förvaltningen 2023-03-31. Ansökan avisades i beslut 2023-06-19 §D 2023-001800 på grund av att erforderliga handlingar ej kommit in. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen 2023-06-27. I beslut från länsstyrelsen 2023-09-18 framgår att Länsstyrelsen upphäver Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommun den 19 juni § D2023-001800 och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning med motivering att ansökan skulle avslagits och inte avvisats.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-23.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus i form av uterum med en byggnadsarea om 26,4 m² och tillbyggnad i form av förråd med en byggnadsarea om 10,0 m². Enbostadshuset får med

tillbyggnaderna och befintliga takutsprång en total byggnadsarea om 335 m².

Fastigheten får en totalbyggnadsarea om 356,7 m²

Ansökan var komplett 2023-10-05

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88 vars syfte är att möjliggöra byggnader för

bostäder. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. Den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten får inte överstiga 300 m² och byggnad får uppföras med max 1 våning, byggnadshöjden får inte överstiga 4,0 m. I detaljplanen, som är från 1981 regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan.

Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Avvikelse från detaljplan

Cirka 50 m² av befintlig huvudbyggnad är placerad på mark som inte får bebyggas och cirka 4,6 m² av tillbyggnad i form av uterum har en placering på den punktprickade marken. Även komplementbyggnad på 21,7 m² är placerad på punktprickad mark. Fastigheten får även med befintliga takutsprång, och de två tillbyggnaderna samt komplementbyggnad total byggnadsarea om 356,7 m² vilket är 56,7 m² mer än vad detaljplanen medger.

Datum
2023-11-09

Sökandes yttrande

Sökande anför i sitt yttrande som inkom till förvaltningen 2023-10-10 att de erhöll bygglov för tillbyggnad av ca 65 m² varav 25 m² inte utnyttjades. Fastigheten till ytan är en av de större i området med 2 467m². Ca 2/3 av denna yta utgörs av större bergsformationer men fått den minsta byggbara ytan med enbart 140 m² i en svängd area.

Sökande anför att befintlig byggnad omfattar ca 249 m². Bestämmelse om att takutsprång skall läggas till kom efter 1974 då planen gjordes vilket innebär att detta ej bör beaktas

Sökande anför även att uterummet uppfördes 2013–2014 och de antog att bygglov inte krävdes då de hade erhållit ett bygglov på 25 m² som inte utnyttjades. De har även trott att det generellt inte krävs bygglov för växthus.

Hur detaljplanen är utformad är ingenting som förvaltningen kan ta ställning till utan gör bedömningen utifrån gällande detaljplan. Takutsprång mer än 50 cm är att betrakta som öppenarea och räknas in i den totala byggnads arean. Vid varje prövning av en ansökan gäller den lagstiftning som gäller vid det aktuella ärendet ankomst. Man kan inte utnyttja någon överbliven yta som beviljats vid ett tidigare tillfälle till att bygga något flera år senare. Sökandes yttranden föranleder inte att förvaltningen gör ett annat ställningstagande.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Riksintresse kulturmiljövård och Kulturmiljöprogram.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-25

Sökandes yttrande, 2023-10-10

E-post-kommunicering med sökande avseende riksintresse för kulturmiljövård och öppenarea

Fasadritning, 2023-10-04

Planritning, 2023-10-04

Sektionsritning, 2023-10-04

Situationsplan 2023-09-21

Ansökan, 2023-01-23

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-11-09

§ 310

Dnr BN-2023-001965

ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark.

Beslutsmotivering

Förvaltningen bedömer att det inte finns skäl att bevilja dispens från strandskyddet. Förvaltningen bedömer även att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda. Vidare bedömer förvaltningen att solcellsparken och inhängande med industristängsel utgör ett hinder för allmänheten för att nå strandlinjen. Anläggningen med tillhörande stängslar in ett relativt stort område som ska vara tillgängligt för allmänheten. Förvaltningen anser att det allmänna intresset att bevara skogen och låta området vara tillgängligt för allmänheten väger tyngre än det enskilda intresset att anlägga en solcellspark. Det bedöms inte vara ett direkt samhällsintresse att uppföra en solcellspark i syfte om att försörja reningsverket med egenproducerad el.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-09.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för anläggande av en solcellspark.

Anläggningen upptar en yta om ca 2540 m². Runt solcellsparken vill sökande uppföra ett industristängsel som är 2 m högt.

Kommunicering

Förvaltningen underrättade den sökande 2023-10-18 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kommer att beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-27

Sektionsritning, 2023-10-09

Planritning, 2023-10-09

Ansökan, 2023-10-09

Markplaneringsritning, 2023-10-09

Situationsplan, 2023-10-09

Förslag till beslut på sammanträdet

Britt Tönnerberg (S) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark, för att ge reningsverket tillskott av el och säkra upp elförsörjningen i

Datum
2023-11-09

beredskapssyfte. Eventuell solcellspark ska ligga nära reningsverket för mindre elförlust och på kommunal mark.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive Britt Tönnerbergs (S) yrkande om att bevilja strandskyddsdispens.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)