



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.06–12.45
Beslutande	<b>Ledamöter</b> Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	<b>Tjänstgörande ersättare</b>
Övriga närvarande	<b>Ersättare</b>	<b>Tjänstepersoner</b> Katarina Öryd, förvaltningschef §§ 1-36 Hanna Ståhl, verksamhetschef §§ 1-33 Kasra Hassirian, förvaltningsjurist §§ 1-44 Christina Nordberg, controller §§ 1-5 Annika Nally, HR-specialist §§ 1-5 Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Björn Vikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning Stina Wikström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 1-14 Magnus Björned, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 5-6 Linda Bergström, planarkitekt, kommunstyrelsens förvaltning §§ 7-14 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 1-45
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum  
2024-02-01

Innehåll

§ 1	Dnr 2024-00001 Förändring av ärendelista.....	6
§ 2	Dnr 2024-00003 Information från förvaltningschefen.....	7
§ 3	Dnr 2024-00013 Byggnadsnämndens årsredovisning 2023.....	8
§ 4	Dnr 2024-00014 Ombudget och resultatfond 2023.....	9
§ 5	Dnr 2024-00015 Uppföljningsrapport för intern kontroll 2023 .....	10
§ 6	Dnr BN-2020-00017 Antagande av detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 6:18 och 6:22 i Kungsbacka.....	11
§ 7	Dnr BN-2023-00034 Antagande av ändring av detaljplan FJP29 för verksamhet inom Duvehed 2:14 m.fl.....	13
§ 8	Dnr BN-2021-00021 Antagande av detaljplan för bostäder inom Särö 1:440 i Särö .....	14
§ 9	Dnr BN-2016-00060 Avsluta planuppdrag för detaljplan för del av Kolla 1:36 och del av Kolla 1:20 .....	16
§ 10	Dnr BN-2016-00015 Avsluta planuppdrag för ändring av detaljplan inom Kyvik 4:15 .....	17
§ 11	Dnr BN-2016-00061 Avsluta planuppdrag för detaljplan för Tölö 5:39 .....	18
§ 12	Dnr BN-2018-00013 Avsluta planuppdrag för detaljplan för Rossared 5:18 .....	19
§ 13	Dnr BN-2014-00055 Avsluta planuppdrag för upphävande av del av detaljplan S 83, Nötegång 1:91 .....	20
§ 14	Dnr BN-2021-00019 Yttrande över överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik .....	21

Datum  
2024-02-01

§ 15	Dnr BN-2023-002242 GUNDAL 2:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	22
§ 16	Dnr BN-2023-001969 HJÄLMARED 7:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt garage .....	27
§ 17	Dnr BN-2023-002249 KYVIK 10:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	32
§ 18	Dnr BN-2023-001133 SLÄPS-HAGEN 1:136 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus .....	33
§ 19	Dnr BN-2023-001604 ÖLMANÄS 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus ..	37
§ 20	Dnr BN-2023-001656 BUERA 6:13 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet.....	43
§ 21	Dnr BN-2023-002172 DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för uppsättning av belysningsmaster ....	47
§ 22	Dnr BN-2023-002198 EGNA HEM 1 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad .....	52
§ 23	Dnr BN-2023-002686 GRÖNINGE 1:6 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av komplementbyggnad samt murar.....	55
§ 24	Dnr BN-2023-000367 Sekretessärende.....	60
§ 25	Dnr BN-2022-001914 KOLLA 5:151 - Bygglov för nybyggnad av kontor och gym .....	61
§ 26	Dnr BN-2023-001421 LYNGÅS 3:3 - Bygglov för ändrad användning av byggnader och anläggande av parkeringsplatser.....	67
§ 27	Dnr BN-2023-000238 RÅGELUND 1:126 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad.....	72
§ 28	Dnr BN-2023-002372 SKÄLLARED 3:55 - Rivningslov för rivning av verksamhet .....	76
§ 29	Dnr BN-2023-001597 Sekretessärende.....	80

Datum  
2024-02-01

§ 30	Dnr BN-2023-000661 STRANNEGÅRDEN 1:12 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt rivning.....	81
§ 31	Dnr BN-2023-002707 SÄRÖ 1:132 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	88
§ 32	Dnr BN-2023-002544 Sekretessärende.....	91
§ 33	Dnr BN-2023-001938 KRÅKEKÄRR 1:32 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus .....	92
§ 34	Dnr BN-2023-001965 ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark..	95
§ 35	Dnr BN-2017-002010 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	100
§ 36	Dnr BN-2022-000829 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	101
§ 37	Dnr BN-2018-000535 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	102
§ 38	Dnr BN-2020-002255 Rättelseföreläggande med löpande vite att avröja tillbyggnad i form av altan.....	103
§ 39	Dnr BN-2020-002255 Rättelseföreläggande med löpande vite att avröja byggnad .....	104
§ 40	Dnr BN-2020-002255 Rättelseföreläggande med vite att avröja plank.....	105
§ 41	Dnr BN-2020-002255 Rättelseföreläggande med vite att avröja mur .....	106
§ 42	Dnr BN-2022-000093 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	107
§ 43	Dnr BN-2022-005182 Rättelseföreläggs med vite att avröja grindar .....	108
§ 44	Dnr BN-2022-001568 Byggsanktionsavgift för att ha tagit del av byggnad i bruk innan slutbesked .....	109

Datum  
2024-02-01

§ 45 Dnr BN-2008-001279  
Rättelseföreläggs med vite att avröja tillbyggnad av komplementbyggnad  
..... 110

Datum  
2024-02-01

§ 1

Dnr 2024-00001

## Förändring av ärendelista

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

### Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler att ärende nr 17. *KYVIK 10:1 – Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus*, utgår från dagens sammanträde.

### Beslutsgång

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

Datum  
2024-02-01

§ 2

Dnr 2024-00003

**Information från förvaltningschefen**

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde den 1 februari 2024.

Datum  
2024-02-01

§ 3

Dnr 2024-00013

## Byggnadsnämndens årsredovisning 2023

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner årsredovisning 2023.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen har upprättat årsredovisning för 2023. I årsredovisningen ingår årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet samt hållbarhetsbokslut. I sin helhet innehåller årsredovisningen:

- \* Beskrivning av viktiga händelser under året samt faktorer i omvärlden som påverkat oss
- \* Uppföljning av mål och direktiv
- \* Uppföljning av verksamhetsmått
- \* Uppföljning av personalområdet inklusive systematiskt arbetsmiljöarbete
- \* Uppföljning av ekonomi
- \* Hållbarhetsbokslut

Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2023, +1,9 miljoner kronor.

Byggnadsnämnden når måluppfyllelse i fem av sina sex nämndspecifika mål som bidrar till kommunfullmäktiges övergripande mål. När det gäller målet kopplat till kommunfullmäktigemålet ”Bästa företagsklimatet i Västsverige” har Byggnadsnämnden inte mått målet men är på rätt väg.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-25  
Byggnadsnämndens årsredovisning 2023, 2024-01-25

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen  
Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi  
Nämnden för Miljö & Hälsoskydd



Datum  
2024-02-01

§ 4

Dnr 2024-00014

## Ombudget och resultatfond 2023

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner förslag till ombudgetering och resultatfond 2023.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen har upprättat förslag till ombudget och resultatfond 2023 tillsammans med bifogade handlingar.

Byggnadsnämnden redovisar ett positivt resultat jämfört med budget för 2023 på 1 870 000 kronor. Nämnden begär följande resultatdisponering:

\* Kvarvarande budget för internränta, 6 000 kronor, återredovisas enligt kommunens Ekonomistyrprinciper.

\* Avsatt projektbudget för kartutveckling som inte kunnat genomföras på 827 000 kronor ombudgeteras till 2024.

\* Resterande överskott, 1 037 000 kronor, förs till nämndens resultatfond.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-24

Byggnadsnämndens förslag till ombudget och resultatfond 2023, 2024-01-24

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunledningskontoret, Styrning & Ekonomi

Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum  
2024-02-01

§ 5

Dnr 2024-00015

## Uppföljningsrapport för intern kontroll 2023

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner intern kontrollrapport för 2023.

Byggnadsnämnden beslutar att paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

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

Byggnadsnämnden antog internkontrollplanen för 2023 i november 2022. Granskningar har genomförts under 2023 i enlighet med planen. Resultatet har sammanställts i bifogad rapport. Samtliga granskningar som genomförts under 2023 visade tillfredsställande resultat.

I stort fungerar nämndens arbete med intern kontroll bra och vi ser att den interna kontrollen är tillräcklig och utformad så att en rimlig grad av säkerhet uppnås i nämndens verksamhet.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
Intern kontrollrapport, 2024-01-19

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen  
Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum  
2024-02-01

§ 6

Dnr BN-2020-00017

## **Antagande av detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 6:18 och 6:22 i Kungsbacka**

### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 6:18 och 6:22 i Kungsbacka, upprättad 2024-01-19.

### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämnden gav i november 2020 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka. Fastighetsägaren till Varla 6:17 valde inför antagandet av detaljplanen att dra sig ut projektet.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 29 november 2022 – 20 december 2022. Under granskningstiden inkom 12 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak dagvatten och geoteknik, se vidare i granskningsutlåtandet.

Planområdet ligger i östra Varlas verksamhetsområde. Planförslaget innebär en ökad byggrätt i ett befintligt verksamhetsområde samt att skapa en mer stadsmässig utformning i en av entréerna till Kungsbacka stad. Inom planområdet finns två gällande detaljplaner, T13 från 1973 samt T15 från 1975, som reglerar markanvändningen till område för industri- och småindustriändamål samt gatumark och Parkändamål. Genomförandetiden för båda detaljplanerna har gått ut.

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

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-01-19

Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta), illustration, planbeskrivning upprättad 2024-01-19

Granskningsutlåtande 2024-01-19

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2022-12-20

Samrådsredogörelse 2022-11-03

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2021-09-30

### **Beslutsgång**

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

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

Datum  
2024-02-01

**Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen  
Fastighetsägare

Datum  
2024-02-01

§ 7

Dnr BN-2023-00034

## **Antagande av ändring av detaljplan FJP29 för verksamhet inom Duved 2:14 m.fl**

### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan FJP29 för verksamhet inom Duved 2:14 m.fl. i Fjärås.

### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämnden gav den 17 maj 2023 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan FJP29 för verksamhet inom Duved 2:14 m.fl. i Fjärås.

Syftet med detaljplaneändringen är att öka tillåten byggnadsarea inom del av planområdet samt digitalisera gällande detaljplan. Syftet med detaljplaneändringen är även att justera användningen gata och utöka användningen natur för att tydliggöra ansvar. Planområdet ligger i Fjärås station, i närheten av västkustbanan och E6:an. Fastigheter inom planområdet ägs i huvudsak av Kungsbacka kommun.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 9 november – 1 december 2023. Under granskningstiden inkom sju skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak mindre justeringar. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Samtliga

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-01-12  
Planförslag med plankarta och planbeskrivning, 2024-01-12  
Granskningsutlåtande, 2024-01-12  
Länsstyrelsens granskningsutlåtande, 2023-11-13  
Samrådsredogörelse, 2023-11-06  
Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2023-06-15  
Planbeskrivning FJP29, 2016-11-11

### **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  
Samhällsbyggnadskontoret, mark- och exploateringsavdelningen

Datum  
2024-02-01

§ 8

Dnr BN-2021-00021

## Antagande av detaljplan för bostäder inom Särö 1:440 i Särö

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder inom Särö 1:440 i Särö, upprättad 2024-01-12.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2 december 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Särö 1:440. Planprogram för Säröhus, inom vilken fastigheten Särö 1:440 ingick, har godkänts den 27 mars 2018. I planprogrammet redovisas att fastigheten Särö 1:440 kan styckas av för att möjliggöra 1-2 fastigheter för bostadsändamål.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 26 oktober – 17 november 2023. Under granskningstiden inkom 17 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak påverkan på Särö utsiktsväg, påverkan vid genomförande samt påverkan på intilliggande hotellverksamhet. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Planområdet ligger på Särön intill Säröhus och är i dagsläget planlagd för bostadsändamål. Inom fastigheten Särö 1:440 finns idag ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Fastigheten är cirka 8000 kvadratmeter och utgörs till stora delar av kuperad mark med vegetation. Planförslaget innebär att ytterligare två enbostadshus kan uppföras. De nya enbostadshusen ska anpassas utifrån terrängen. För att kunna angöra de nya bostadshusen kommer en tillfart behöva skapas som går över fastigheten Särö 1:440.

Fastighetsägarna till Särö 1:100, Särö 1:111, Särö 1:441, Särö, Särö 1:446, Särö 1:458, Särö 1:510 samt flertalet privatpersoner som yttrat sig under samrådet/granskningen har lämnat synpunkter som inte tillgodosetts.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-01-12

Planhandlingar, 2024-01-12

Granskningsutlåtande, 2024-01-12

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2023-11-23

Samrådsredogörelse, 2023-10-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2022-06-15

### Beslutsgång

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

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

Datum  
2024-02-01

**Beslutet skickas till**

Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen  
Fastighetsägare

Datum  
2024-02-01

§ 9

Dnr BN-2016-00060

## **Avsluta planuppdrag för detaljplan för del av Kolla 1:36 och del av Kolla 1:20**

### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden avslutar planuppdrag och tidigare beslut från den 12 december 2016 § 337, om uppdrag att upprätta detaljplan för del av Kolla 1:36 och del av Kolla 1:20.

### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämnden gav den 12 december 2016 §337 förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Kolla 1:36 och del av Kolla 1:20 och genomföra samråd och granskning.

Syftet med detaljplanen var att anpassa detaljplanen efter befintliga förhållanden samt möjliggöra för tekniska och gestaltningsmässiga anpassningar i samband med genomförandet av översvämningsskydd.

Ett översvämningsskydd längst med Kungsbackaan är inte längre aktuellt eftersom en yttrebarriär uppförs istället.

Fastighetsägaren till Kolla 1:36 har meddelat att förfrågan inte längre är aktuell och vill avsluta projektet. Kommunen är fastighetsägare till Kolla 1:20.

### **Beslutsunderlag**

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2023-12-19

### **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**

Fastighetsägaren  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen



Datum  
2024-02-01

§ 10

Dnr BN-2016-00015

### **Avsluta planuppdrag för ändring av detaljplan inom Kyvik 4:15**

#### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden avslutar planuppdrag och tidigare beslut från 8 december 2016 § 374, om uppdrag att upprätta ändring av detaljplan inom Kyvik 4:15.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämnden beslutade den 8 december 2016 § 374 att uppdra till förvaltningen att ändra detaljplan S87 och genomföra samråd och granskning.

Syftet med ändringen av detaljplanen var att möjliggöra för bostäder utöver centrumverksamhet, C.

Fastighetsägaren har meddelat att förfrågan inte längre är aktuell och vill avsluta projektet.

#### **Beslutsunderlag**

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2023-12-19

#### **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  
2024-02-01

§ 11

Dnr BN-2016-00061

## Avsluta planuppdrag för detaljplan för Tölö 5:39

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden avslutar planuppdrag och tidigare beslut från den 2016-11-10 § 327, om uppdrag att upprätta ny detaljplan för Tölö 5:39 och genomföra samråd och granskning.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 2016-11-10 § 327 förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Rossared 5:18 och genomföra samråd och granskning.

Syftet med detaljplanen var att möjliggöra ett förtätningsprojekt inom Tölö 5:39.

Fastighetsägaren till Tölö 5:39 har meddelat att förfrågan inte längre är aktuell och vill avsluta projektet.

### Beslutsunderlag

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2024-01-12

### 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

Fastighetsägare  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum  
2024-02-01

§ 12

Dnr BN-2018-00013

## Avsluta planuppdrag för detaljplan för Rossared 5:18

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden avslutar planuppdrag och tidigare beslut från den 13 september 2018 § 265, om uppdrag att upprätta ny detaljplan för Rossared 5:18 och genomföra samråd och granskning.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 13 september 2018 § 265 förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Rossared 5:18 och genomföra samråd och granskning.

Syftet med detaljplanen var att öka byggnadshöjden något samt omfördela exploateringsstäl.

Fastighetsägaren till Rossared 5:18 har meddelat att förfrågan inte längre är aktuell och vill avsluta projektet.

### Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2023-12-19

### 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

Fastighetsägare  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum  
2024-02-01

§ 13

Dnr BN-2014-00055

**Avsluta planuppdrag för upphävande av del av detaljplan S 83,  
Nötegång 1:91**

**Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslutar planuppdrag och tidigare beslut från 2014-11-18 § 427, om uppdrag att upphäva del av detaljplan S 83 och genomföra samråd.

**Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav 2014-11-18 § 427 förvaltningen i uppdrag att upphäva del av detaljplan S 83 och genomföra samråd.

Syftet med upphävandet av detaljplanen var att möjliggöra ett boende för ensamkommande barn inom fastigheten Nötegång 1:91.

Fastighetsägaren till Nötegång 1:91 har meddelat att förfrågan inte längre är aktuell och vill avsluta projektet då området blev ett vård- och omsorgsboende i stället.

**Beslutsunderlag**

Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2024-01-16

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag.

**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**

Fastighetsägare  
Kommunstyrelsen  
Samhällsbyggnadskontoret, planavdelningen

Datum  
2024-02-01

§ 14

Dnr BN-2021-00019

### **Yttrande över överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik**

#### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner förslag till yttrande, daterat 2024-01-19, till Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, över överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik.

Byggnadsnämnden utser var och en av jur kand Sven Boberg, Göteborg, planarkitekt Stina Wikström och kommunjurist Anna Rehnberg att företräda Kungsbacka kommun i mål vid Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt, P 5456–22.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämnden antog den 24 november 2022 en detaljplan för bostäder inom Norra Kyvik- och Ekekullsområdet i Kullavik.

Beslutet har överklagats av ett antal fastighetsägare, vars fastigheter är belägna i eller intill detaljplaneområdet. Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över överklagandena. Mark- och miljödomstolen har lämnat kommunen anstånd att yttra sig till den 1 mars 2024.

#### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
Förslag till yttrande, 2024-01-19  
Föreläggande från Mark- och miljödomstolen att yttra sig över överklagande, aktbilaga 1-34 samt 38-40  
Byggnadsnämnden 2022-11-24, § 29  
Byggnadsnämndens arbetsutskott 2022-11-03 §, 493  
Plankarta 1 av 2 (kungsbacka.se) antagen 2022-11-24  
Plankarta 2 av 2 (kungsbacka.se) antagen 2022-11-24  
Planbeskrivning, Antagen 221124.pdf (kungsbacka.se)

#### **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**

Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt  
Sven Boberg Plan- och Byggjuridik AB

Datum  
2024-02-01

§ 15

Dnr BN-2023-002242

## **GUNDAL 2:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

### **Beslutsmotivering**

#### **Tillämplig lagstiftning**

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285).

Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet PBL.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ PBL.

Enligt 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.

4 kap. 2 § MB anger att inom angivna områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

4 kap. 4 § MB anger att inom kustområdena och skärgårdarna i bland annat Hallands län får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en

Datum  
2024-02-01

långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 2 kap. 7 § PBL ska vid planläggning hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar, torg, parker och andra grönområden, lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap 4 § PBL ska ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap 9 § PBL ska en tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten.

Kommunens översiktliga planering

Planeringen av samhällen och nya bostäder behöver göras på ett långsiktigt och hållbart sätt. Utvecklingen behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad det gäller ekonomi och hur vi hanterar vår natur. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

Datum  
2024-02-01

Det råder allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten. 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, ekonomi etc.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 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 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. Den aktuella fastigheten ligger strax öster om Säröleden i höjd med Kullavik, inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort.

Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort utgörs av två område öster om Säröleden, ett i höjd med Särö och ett i höjd med Kullavik. Avsikten är att de två tätorterna så småningom ska växa öster om Säröleden, inom de utpekade områdena. Trafiksituationen längst Säröleden behöver dock redas ut först och kommunen arbetar för åtgärder som möjliggör ”snabba personresor”. När det finns tillgång till snabba personresor och nya resecentrum har anlagts i Kullavik och Särö, kan orterna utvecklas öster om Säröleden. Marken nära resecentrum har stor potential att utvecklas med både bostäder och verksamheter av framför allt centrumkaraktär. Utbyggnaden av tätorterna kommer därför att fokusera på att nyttja denna närhet och bygga en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Inom Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort är sålunda syftet att spara marken för framtida planläggning, varvid ingen ny bebyggelse i dagsläget tillåts.

I det aktuella området, Utredningsområde för utvidgad utvecklingsort öster om Kullavik, råder i synnerhet högt bebyggelsetryck, kommunen har hanterat åtminstone ett 30-tal ansökningar om nylokaliseringar sedan 2010. Det finns vidare fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan byggas med ytterligare bostäder. Risken för prejudicerande effekter är sålunda överhängande.

Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits. Bedömningen görs att en bebyggelseutveckling området i dagsläget får stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering och hållbara utveckling samt försvårar kommunens tätortsutveckling och framtida planläggning av området. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna



Datum  
2024-02-01

intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att etablera ett bostadshus på platsen.

### **Beslutet kan överklagas**

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet, 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan inkommen samt komplett för handläggning 2023-11-15 avser en nylokalisering av en enfamiljsbostad ovanpå befintlig komplementbyggnad på fastigheten Gundal 2:8

Fastigheten ligger utom detaljplan, inom Hallands kustområde riksintresse rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 § samt 4 § Miljöbalken (SFS nr: 1998:808, nedan MB) samt inom kommunal naturvårdsplan, Boleberget.

Tillsynsärende avseende att åtgärden redan är genomförd utan bygglov är pågående.

Nya bostäder ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, vilket bland annat innebär att det ska gå att kunna ta sig in i bostaden om du sitter i rullstol (2 kap. 6 § samt 8 kap. 1, 4 och 9 § Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL)). Av inlämnade handlingar att döma är det inte möjligt. Eftersom ansökan ändå föreslås att avslås av andra övergripande skäl utreds inte frågan djupare i detta skede.

### **Kommunicering**

Sökande har inkommit med skrivelse. Argumenten i skrivelse besvaras i tjänsteskrivelsen. Skrivelsen medför inget annat ställningstagande i ärendet.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
Ansökan, 2023-11-15  
Situationsplan, 2023-11-15  
Plan-, fasad- och sektionsritning, 2023-11-15  
Skrivelse från sökande, 2024-01-04

Datum  
2024-02-01

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 16

Dnr BN-2023-001969

## **HJÄLMARED 7:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt garage**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 23 125 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3, 5-6 §§ 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för att bygga två tillkommande bostadshus med garage på fastigheten Hjälmed 7:35. Fastigheten är 33,2 ha stor, idag obebyggd. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Översiktsplanen pekar ut området som landsbygdsutveckling.

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av två nya enbostadshus är olämpligt på fastigheten med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer för placering enligt bebyggelsemönstret, lämplighets- och hushållningskrav, bygger vidare på en olämplig struktur och påverkan på landskapsbild genom placering på en höjd PBL 2 kap 2-6 §§ och 8 kap 9 §.

Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten bedöms redan tillgodosett genom tre tidigare avstyckade och byggda bostadshus.

Datum  
2024-02-01

## Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-10-05 innebär nylokalisering av 2 enbostadshus med tillhörande garage inom fastigheten HJÄLMARED 7:35. Fastigheten har en areal av 33,2 ha och är idag obebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Området ligger inom strandskyddat område. Sökande har på karta angett ansökan om upphävande av strandskydd. Bygg & miljöförvaltningen vill förtydliga att sådan ansökan görs hos Länsstyrelsen och inget som prövas av Byggnadsnämnden.

Fastigheterna Hjälmed 7:38, Hjälmed 7:39 och Hjälmed 7:40 har tidigare beviljats förhandsbesked och styckats av från Hjälmed 7:35 och bebyggts med enbostadshus.

I ansökan finns husritningar inskickade. Bedömning av utformning hanteras i en eventuell bygglovsansökan och inte i bedömningen av denna ansökan om förhandsbesked.

## Kommunicering

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut om det inte är uppenbart att åtgärden inte kan beviljas, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900). Berörda sakägare och remissinstanser har hörts ärendet.

Erinran har inkommit från Hjälmed 24:1 I huvudsak går de ut att naturen inte ska exploateras och de inte vill ha ytterligare bebyggelse. I Mark- och miljödomstolen, Mål nr P 6173-11 har domstolen kommit fram till att det ej lämpas att exploatera mer då området är av känslig karaktär, bl.a. utifrån förekomst av Storlom i Djursjön. Vill att byggnadsförvaltningen ska kolla tidigare synpunkter och fakta kring detta som byggnadsnämnden fått in.

Hjälmed 7:17 framför också synpunkter på naturen, samt bristande väg och ökad trafik samt att vägsamfälligheten har upphört.

Synpunkter finns också från tidigare avstyckningar Hjälmed 7:39 om att vägen skulle iordningsställas av fastighetsägaren vilket inte har skett. De vill därför att vid en eventuell lantmäteriförrättning att vägsamfälligheten sträcks upp till deras hus.

Enheten för Miljö och hälsa har svarat att det troligen går att anordna enskilt avlopp. Hög skyddsnivå gäller för val av lösning.

Förvaltningen för Teknik har svarat att det går att anordna sophantering och tömning av enskilt avlopp. Oskullevägen vägens beskaffenhet försvårar framkomligheten för insamlingsfordon under vintertid vilket gör att kärl för hushållsavfall töms i anslutning till Älvsåkersvägen.

Bygg- och Miljöförvaltningen skickade 2024-01-09 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har inkommit med en svarsskrivelse för varför ansökan är lämplig.

Datum  
2024-02-01

## 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 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.

## Bedömning

### Bebyggelsetryck

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

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsorter som är utpekade i kommunens översiktsplan

Datum  
2024-02-01

#### Översiktsplanens riktlinjer

Kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka är generellt positiv i området som betecknas som landsbygdsutveckling. 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 på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

#### Hushållningskrav

Tomterna är bilberoende, ca 5 km till Anneberg som är närmsta utvecklingsort vilket bedöms som långt till samhällsservice. Lokaliseringen innebär exploatering av mark utanför etablerade bebyggelse-områden med splittrad bebyggelse-struktur, 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.

#### Struktur och placering

Lokalisering följer ej historiskt bebyggelsemönster för Kungsbacka Kommun där byggnader är placerade i en rad längs med en större väg, och i foten av berg.

Lokalisering föreslås visserligen intill två tidigare avstyckade bostadstomter. Två hus bedöms inte vara en befintlig bebyggelsestruktur. Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen bygger vidare på en olämplig struktur med spridd bebyggelse. Det är inte lämpligt att fortsätta bygga här ute. Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL. Vidare följer placeringarna inte det historiska bebyggelsemönstret enligt översiktsplanens riktlinjer.

Placeringen av västra byggnaden sker på en höjd över omgivande skogslandskap, vilket skapar påverkan på landskapsbilden. Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 6 § krav om placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Placeringen på höjden kommer kräva omfattande markingrepp på ett sätt som inte är lämpligt enligt 8 kap. 9 § PBL. Från tidigare bebyggelse från Hjälmares 7:39 och 7:40 verkar sprängmassor ha dumpats där nuvarande hus föreslås.

#### Sammanfattning

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av två nya enbostadshus är olämpligt på fastigheten med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav, struktur och påverkan på landskapsbild PBL 2 kap 2-6 §§ och 8 kap 9 §.

Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett. Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten bedöms redan tillgodosett genom tre tidigare avstyckade och byggda bostadshus.

#### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-09

Yttrande Hjälmares 24:1 2024-01-15, 2024-01-22

Yttrande Hjälmares 7:39, 2024-01-21

Datum  
2024-02-01

Yttrande Hjälpared 7:17 2024-01-21  
Skrivelse från sökande 2024-01-20  
Yttrande från enheten för Miljö och hälsa 2024-01-08  
Yttrande från teknikförvaltningen 2024-01-08  
Karta 2023-11-02  
Ansökan 2023-10-05

### **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)  
Fastighetsägare till Hjälpared 24:1  
Fastighetsägare till Hjälpared 7:39  
Fastighetsägare till Hjälpared 7:17

Datum  
2024-02-01

§ 17

Dnr BN-2023-002249

**KYVIK 10:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 1 februari 2024.



Datum  
2024-02-01

§ 18

Dnr BN-2023-001133

## **SLÄPS-HAGEN 1:136 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 20 000 kronor. Avgiften är reducerad med 20 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2022-12-06, § 236.

### **Upplysningar**

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov. Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

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

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom en obebyggd fastighet med en areal om 1 030 kvadratmeter, belägen utanför detaljplanerat område.

Byggnadsnämndens arbetsutskott vidtog så sent som år 2020 en lokaliseringsprövning av ett enbostadshus på nu aktuell fastighet, vilket utmynnade i ett positivt förhandsbesked, 2020-11-26, BNAU § 436. Med beaktande av att tidigare meddelat förhandsbesked löpt ut prövas ärendet ånyo, med skillnaden att ansökan denna gång prövas utifrån kommunens nu gällande översiktsplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott vidhåller tidigare bedömning gällande förhandsbesked för ett enbostadshus på förevarande fastighet. Arbetsutskottet anser sålunda att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelse-grupp. Fastigheten ligger strax utanför Kullaviks tätort där det förvisso finns flera fastigheter med liknande förutsättningar att bebyggas med ytterligare bostäder men med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse och att det i ärendet föreligger unika förutsättningar som medför att negativa prejudicerande effekter inte bedöms vara omfattande anses åtgärden vara förenlig med kommunens översiktsplan. Föreslagen åtgärd bedöms sålunda inte medföra några negativa konsekvenser för kommunens övergripande planering, särskilt med beaktande av att föreslagen åtgärd passar väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig

Datum  
2024-02-01

bebyggelse har inom aktuellt område. Därtill är tomten tillräckligt stor och väl avgränsad. Föreslagen lokalisering bedöms följaktligen vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, även med beaktande av att området utgör kustbygd i den nya översiktsplanen, vari råder restriktivitet till enstaka ny bebyggelse. Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den sökta åtgärden uppfyller kraven i 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte detaljplaneläggning av aktuellt område och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som direkt talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Föreslagen lokalisering passar sålunda väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån förutsättningar på platsen varför ett positivt förhandsbesked ska meddelas.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan som kom in 2023-05-25 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Släps-hagen 1:136. Fastigheten har en areal av 1 030 kvadratmeter och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

### **Kommunicering**

Förvaltningen har hört berörda sakägare. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Släps-Hagen 1:79, fastighetsägare till Släps-Hagen 1:107, (Släps-Hagen 1:58), Släps-Hagen 1:77, Släps-Kullen 2:71, (se bifogade handlingar).

Sökande har bemött inkomna synpunkter i e-post som inkom 2024-01-18. Gällande tillfartsväg svarar sökande följande:

Sammanfattningsvis är framförda synpunkter om den tilltänka tillfarten till fastigheten som enligt kartbilagan till ansökan innebär att Släps-Hagen 1:136 behöver ta väg över Kungsbacka Släps-Hagen 1:79. Tillfarten kan säkras med hjälp utav ett servitut. Utfarten som illustrerats i kartbilagan till ansökan är inte att betrakta som bindande. Först vid en eventuell bygglovsansökan presenteras ett konkret förslag. Den utfart som presenterats i ansökan bidrar till ökad trafiksäkerhet på Hagenvägen på så sätt att den inte skapar ytterligare en utfart till den enskilda vägen för Släps-Hagen 1:136.

Datum  
2024-02-01

Förvaltningens kommentar:

Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked (eller bygglov) att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och ledningar faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet. Exakt placering och utformning av åtgärden prövas i samband med bygglovsprövning.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-19

Ansökan 2023-05-25

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:79

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:79

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:79

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:107

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:58

Yttrande från ägare till Släps-Hagen 1:77

Yttrande från ägare till Släps-Kullen 2:71

Yttrande från sökande 2024-01-18

Remissvar från Teknik 2023-12-27

### Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Fastigheten ligger strax utanför Kullaviks tätort där det förvisso finns flera fastigheter med liknande förutsättningar att bebyggas med ytterligare bostäder men med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse och att det i ärendet föreligger unika förutsättningar som medför att negativa prejudicerande effekter inte bedöms vara omfattande anses åtgärden vara förenlig med kommunens översiktsplan. Föreslagen åtgärd bedöms inte medföra några märkbara negativa konsekvenser för kommunens övergripande planering, särskilt med beaktande av att föreslagen åtgärd passar väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har inom aktuellt område. Därtill är tomten tillräckligt stor och väl avgränsad. Föreslagen lokalisering bedöms följaktligen vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, även med beaktande av att området utgör kustbygd i den nya översiktsplanen, vari råder restriktivitet till enstaka ny bebyggelse. Åtgärden förutsätter därtill inte detaljplaneläggning av aktuellt område och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked. Föreslagen lokalisering passar sålunda väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt är i övrigt lämplig utifrån förutsättningar på platsen.

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

Datum  
2024-02-01

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Släps-Hagen 1:79 (delges)

Fastighetsägare till Släps-Hagen 1:107 (delges)

Fastighetsägare till Släps-Hagen 1:58 (delges)

Fastighetsägare till Släps-Hagen 1:77 (delges)

Fastighetsägare till Släps-Kullen 2:71 (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 19

Dnr BN-2023-001604

## ÖLMANÄS 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är reducerad med 15 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 20 veckor. Kostnaden blir därför 3 750 kronor. Avgiften är fastställd i taxan 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).

2 kap. 1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att 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).

2 kap. 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

12 kap 8 a § Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Datum  
2024-02-01

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids. Lag (2018:1136).

### Översiktsplan

Till stöd för prövningen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan, som bland annat redovisar grunddragen 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.

Tänkt ny bostadsfastighet ligger enligt översiktsplanen utanför utvecklingsort och inom kustbygd, områdestyp landsbygd. Av översiktsplanen framgår att kustbygden definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt. Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar med nya bostadshus eftersom ny bebyggelse riskerar att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden. I de fall ny bebyggelse kan tillkomma utan föregående prövning i detaljplan, ska lokaliseringsprövning ske utifrån plan- och bygglagen och rekommendationerna i översiktsplanen. Kompletteringar får inte medföra krav på planläggning, ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området.

### Detaljplanekrav

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

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

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

En lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad.

Ölmanäs 1:17 är en större fastighet som är bebyggd. Huvudbyggnaden ligger en bit från den nu tänkta byggnationen och det markområde som avses att bebyggas saknar

Datum  
2024-02-01

huvudbyggnad. Markområdet kan dock inte ses som någon lucka, varken som markområde betraktat eller som en obebyggd del i en bebyggelserad.

Det finns därför skäl att ställa krav på att en detaljplan ska föregå byggnation av nya lovpliktiga huvudbyggnader.

#### Prejudicerande verkan

Av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden, P 11043 16 och P 3331 17, framgår att det vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för negativ prejudicerande verkan särskilt beaktas. Om förhandsbesked för byggnationen skulle beviljas finns en uppenbar risk att beslutet skulle få prejudicerande verkan och en menlig inverkan på de natur- och friluftsvärden som finns på platsen och som är skyddade genom riksintresse. Detta eftersom det inte finns något som särskiljer det tänkta bebyggelseområdet från ett antal platser med likartade förutsättningar i direkt och relativ närhet till platsen.

#### Natur- och kulturvärden

Lokaliseringen är belägen i utkanten av ett större sammanhängande kustnära skogsområde och omfattas av riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv. Dessa värden ska särskilt beaktas, liksom behovet av grönområden i direkt och relativ närhet till bebyggelse. För att säkerställa att dessa allmänna intressen tas till vara är processen med att ta fram en detaljplan ett bra verktyg.

Marken är idag betesmark (jordbruksblock som redovisar stödberättigande jordbruksmark enligt EU:s definitioner). Betesmark är att betrakta som jordbruksmark. Jordbruksmark är skyddad genom Miljöbalk (1998:808) 3 kap 4 § och får bara tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på annan mark på ett för allmänheten synpunkt tillfredsställande sätt. Med jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (jämför prop. 1986/86:3 sid. 158). Att uppföra tre enbostadshus är inte att betrakta som ett allmänt intresse.

#### Bebyggelsestruktur

De tre tillkommande bostadsfastigheterna har en placering utan direkt anslutning till redan etablerad bebyggelse, på en höjd. Byggnationen ligger inte i direkt anslutning till väg och är placerade på ett sätt så att de kommer att omgärdas av det som idag är utpekade som ett sammanhängande område ängs- och betesmark enligt inventering i TUVA, en databas tillhandahållen av Jordbruksverket. Inventeringen gjordes först 2002 och 2004. Gemensamt för de inventerade markerna är att de har ett betydande innehåll av natur- eller kulturmiljövärden. Byggnationen i området kan härledas från ett agrart bebyggelsemönster och nya byggnader har tillkommit organiskt. Förvaltningen bedömer att placeringen av de nya bostäderna är olämplig utifrån denna grund.

Trafik

Datum  
2024-02-01

Byggnationen kommer att belasta den hårt trafikerade Ölmanäs Ringväg där det saknas lämplig infrastruktur för cyklar och fotgängare.

### Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten Ölmanäs 1:17 ska avslås då den inte är förenlig med kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka och med stöd av 9 kap. 31 § punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 1 § och 3 4 §§ 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. Handläggningstiden i ärendet är 15 timmar.

Ansökan kom in 2023-08-22 och var komplett för handläggning. Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2023-10-27 då det krävdes ytterligare tid för handläggning av ansökan.

Avgiften reduceras med 80 % enligt 12 kap. 8 a § PBL, då beslutet är fattat fjärde veckan efter tidsfristen för ärendets handläggning (20 veckor).

### 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### Sammanfattning av ärendet

#### Ansökan

Ansökan som kom in 2023-08-22 innebär lokalisering av tre enbostadshus på fastigheten Ölmanäs 1:17 sydväst om Christmansvägen och nordväst om Gunlehögsvägen.

#### Förutsättningar

Fastigheten har en areal om cirka 74,3 hektar uppdelat på 7 delområden. Ytan som är tänkt att tas i anspråk för ny byggnation och tomtmark enligt i ansökan inskickad situationsplan är 9 000 kvadratmeter.



Datum  
2024-02-01

Lokaliseringen är belägen utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse.

Platsen omfattas av riksintresse för högexploaterad kustbygd och riksintresse för det rörliga friluftslivet och är jordbruksmark enligt information från Jordbruksverkets databas om jordbruksblock och inventerat i databasen TUVÅ som ängs- och betesmark.

En del av området omfattas av strandskydd. För åtgärden kan det behövas dispens från eller upphävande av strandskyddet.

Lokaliseringen omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Jordarten på platsen är sandig morän och är högriskområde för radon.

Det är cirka 6,5 kilometer till centrumetablering i Vallda och Onsala med tillgång till kommunal service och handel, 1,5 kilometer till skola och förskola och cirka 1 kilometer till busshållplats med lokalbuss och skolbuss.

Den lokala vägen vid placeringen ansluter till statlig väg, vilken är hårt belastad och smal. Cykelväg saknas för området.

Översiktsplanen, Vårt framtida Kungsbacka, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom kustbygd, områdestyp landsbygd.

#### Tidigare ärenden på fastigheten

Förhandsbesked om enbostadshus har tidigare prövats på den stora fastigheten i ärende BN 2021 000747, med en placering norr om den som nu prövas. Ansökan avslogs i BNAU.

Ansökan om förhandsbesked har tidigare gjorts 2017 och 2021 men har avskrivits efter återtagande.

#### Platsbesök

Platsbesök har inte gjorts inför beslutet.

#### Grannehörande och remisser

Sakägare eller sakkunniga har inte hörts angående ansökan.

#### Kommunicering

Då inget utöver det som redan är fastställt har tillförts ansökan har sökande inte getts möjlighet att yttra sig inför beslut enligt 9 kap. 26 § PBL.

#### Handläggningens tidsfrist

- Ansökan inkom 2023-08-22
- Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2023-10-27

#### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19

Datum  
2024-02-01

Ansökan, 2023-08-22  
Situationsplan, 2023-08-22

### **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 och fastighetsägare (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 20

Dnr BN-2023-001656

### **BUERA 6:13 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet**

#### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av verksamhet.

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 +8 meter.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 66 250 kronor. Av detta kostar bygglovet 40 000 kronor och byggskedet 26 250 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. Fastighetsägarna till Buera 14:2 delges beslutet.

#### **Beslutsmotivering**

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

I förvaltningens kommunikation med geodataavdelningen angående den nordvästra gränsen mot fastigheten Buera 14:2 framkommer att osäkerheten i gränsen, enligt uppgifter från lantmäteriet, innebär att den kan differera med 0,25 meter. Således bedömer förvaltningen att den nordvästra gränsens läge är tillräckligt säker för att säkerställa att byggnaden inte hamnar för nära gränsen.

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

Datum  
2024-02-01

helhetsverkan. 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.

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-08-31.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av verksamhet med en byggnadsarea om 450 m<sup>2</sup>.

Fasadmaterial är plåt i en grafitgrå kulör, RAL 7024. Taket kläs med svart papp.

Verksamheten innebär en verkstad för ombyggnation av lätta lastbilar, 3,5 ton, till kundanpassade dragbilar för trailers. Företaget har en anställd.

Nya underlag för beslut med ändrad placering av byggnad samt av infartsväg kom in 2023-11-29. Byggnaden placeras i det nya förslaget nio meter från gräns i nordväst i stället för tre meter som i det första förslaget. Infartsvägen flyttas längre söderut på Ängåsvägen för att klara utfart till väg 950 med 90 graders vinkel.

Ansökan bedöms vara komplett 2023-11-29.

Beslut om förlängd handläggningstid togs 2024-01-22

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2021 12 02, AU § 510.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utfart till enskild väg som kommer hamna nära statlig väg. Av yttrandet daterat 2023-12-07 framgår bland annat att Trafikverket önskar förtydligande gällande väganlutningen då Trafikverket har svårt att se att fordonen klarar att köra ut från fastigheten och möta väg 950 med 90 graders vinkel (vilket är ett krav i VGU, Vägar och gators utformning) innan de kör ut på vägen.

Kontrollansvarig har i efterföljande kommunikation med Trafikverket förklarat att 24-meters trailerbilar endast kommer angöra byggarbetsplatsen under byggnationen. När verksamheten kommer i gång är det endast 15-meters trailerbilar som kommer användas.

Trafikverket yttrar sig därefter igen 2023-12-20. De godtar nu förslaget med reservationen att sökande eventuellt behöver göra en ansökan om tillfällig breddning av anlutningen till deras väg under byggtiden då 24-meters trailerbilar ska trafikera där.

### Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp via VA-förening.

Datum  
2024-02-01

### 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 Buera 14:2 angående tomtgränsen mellan Buera 6:13 och deras fastighet som på nybyggnadskartan är markerad som osäker. Denna gräns vill man ska vara fastställd innan byggnation. Vidare vill man fastställa att Buera 14:2 inte påverkas menligt, avseende dränage/ytvatten, av den hårdgjorda ytan som slutar endast 3 meter från tomtgräns.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan. Som svar på grannens synpunkter svarar sökande följande. Den gräns som på nybyggnadskartan är markerad som osäker utgörs av en stenmur och brukligt är att gränsen går mitt i muren. För att säkerställa att avståndet på tre meter till fastighetsgräns hålls kommer sökande räkna tre meter från murens insida vid mark. När det gäller dagvatten så menar sökande att fastigheten Buera 14:2 inte kommer påverkas menligt då den hårdgjorda ytan ej är asfalterad utan kommer utföras med väggrus i fraktion 0-18 mm som är genomsläpplig. Dagvatten från byggnaden kommer ledas bort via dagvattenledning till stenkistan som placeras öster om byggnaden i riktning mot anslutningspunkten för VA vid Paradisets väg.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-22  
Beslut om förlängd handläggningstid 2024-01-22  
Skrivelse, svar på synpunkter från granne 2024-01-05  
Remissvar, Trafikverket utan erinran 2023-12-20  
Sammanställning e-tjänst, synpunkt från granne 2023-12-13  
Utlåtande, Trafikverket med erinran 2023-12-07  
Situationsplan, 2023-11-29  
Verksamhetsbeskrivning, 2023-11-01  
Fasadritning, 2023-10-06  
Planritning, 2023-10-06  
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-08-31  
Utvändig ledningsdragning VA, 2023-08-31

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

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

Datum  
2024-02-01

Post- och Inrikes Tidningar  
Fastighetsägarna till Buera 14:2 (delges)  
Trafikverket

Datum  
2024-02-01

§ 21

Dnr BN-2023-002172

## DANNEBACKA 2:18 - Bygglov för uppsättning av belysningsmaster

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för uppsättning av belysningsmaster.

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 14 375 kronor. 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. Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68, Iserås 5:56, Iserås 5:67, Iserås 5:66 och Iserås 5:77 delges beslutet.

### Beslutsmotivering

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

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Masternas bedöms ha en lämplig placering och utformning utifrån platsens förutsättningar.

Enligt 2 kap. 9 § PBL ska ljusanordningar placeras och utformas så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen. Vad som innefattas i begreppet betydande olägenheter framgår varken av PBL, äldre lagstiftning eller av förarbeten. Frågan får istället avgöras från fall till fall med hänsyn till bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten. Detta innebär bland annat att toleransnivån kan variera mellan olika platser. Av förarbetena framgår att det ska vara fråga om en olägenhet som är väsentlig för att det ska vara en betydande olägenhet i den mening som avses enligt PBL (jfr prop. 1985/86:1 sid. 483-484). Bestämmelsen om betydande olägenhet ska tillämpas restriktivt (se exempelvis MÖD 2017:28).

Datum  
2024-02-01

I det aktuella fallet har sökande utformat masterna och anpassat belysningen på sådant sätt spilljuset på husfasaderna i öster beaktas. Föreslagna belysningsmaster ska hålla sig under riktvärden och belysningen kommer kunna styras så ljusföroreningar i området minskas. Ljusstyrkan kommer även kunna styras med avseende på tid på dygnet för att ytterligare ta hänsyn till spilljuset för de boende i området. Förvaltningens bedömning är att belysningsmasterna och ljusstyrkan kan styras på ett sådant sätt att de inte ska utgöra en betydande olägenhet för de boende i området.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då masterna 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.

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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

#### Historik

Bygglov beviljas 2019-12-19, AU § 614 för uppsättning av sex belysningsmaster. Belysningsmasterna är 24 m höga.

Beslutet överklagas.

Länsstyrelsen beslutar 2021-02-12, 403-859-20, att avvisa samt avslår överklagan.

Länsstyrelsen beslut överklagas till Mark- och miljödomstolen.

Mark och miljödomstolen beslutar, 2021-07-05, P nr. 947-21 att upphäva Länsstyrelsens beslut och återförvisar till LS för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen beslutar 2022-01-31, 403-2048-21, att upphäva nämndens beslut och återförvisar ärendet. Länsstyrelsen bedömer att nämnden inte uppfyllt sin underrättelseskyldighet. Länsstyrelsen bedömer att det varit allvarligt formaliafel i handläggningen av ärendet.



Datum  
2024-02-01

Bygglov beviljas på nytt 2022-03-02, AU §107 för uppsättning av sex belysningsmaster. Belysningsmasterna är 24 m höga.

Beslutet överklagas.

Länsstyrelsen beslutar 2022-12-09, 3376-2022, att upphäva nämndens beslut och avslår bygglovsansökan. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte uppfyller omgivningskraven i 2 kap. 9 § PBL.

Beslutet överklagas.

Mark- och miljödomstolen beslutar 2023-01-27, Mål P 5374-22, att avskriva ärendet.

### Beskrivning av ärendet

En ny ansökan registrerades 2023-11-06.

Ansökan gäller uppsättning av 6 belysningsmaster runt fotbollsplanen på Rydet IP. Belysningsmasterna är 18 meter höga. Ljusberäkning har utförts tillsammans med leverantör där spilljuset på husfasaderna i öster beaktas. Föreslagna belysningsmaster ska hålla sig under riktvärden. Sökande har i sin ansökan skrivit att i de fallen enbart halva planen är bokad så ska belysningen kunna styras så att endast halva planen belyses. På så sätt minskas ljusföroreningar i området. Ljusstyrkan kommer även kunna styras med avseende på tid på dygnet för att ytterligare ta hänsyn till spilljuset för de boende i området.

Ansökan var komplett 2023-11-20.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Miljö & Hälsoskydd skriver följande i sitt remissvar:

”Avståndet till närmaste bostäder är mycket kort, det kortaste avståndet är endast ca. 19m mellan belysningsmast nr. 6 och den närmaste bostadsfasaden. Det finns inget mellan fotbollsplanen och bostadsfastigheterna som kan blockera ljuset, exempelvis ett högt plank eller ett område med tät växtlighet.

Miljö & Hälsoskydds bedömning är att det finns en påtaglig risk att närboende störs av belysningen men att den kan tillåtas under förutsättning att följande åtgärder vidtas:

- En mätning av ljuset som når närliggande bostadsfasader görs snarast efter att belysningen tagits i bruk, senast inom 6 månader, för att säkerställa att det inte överskrider de beräknade ljusmängderna.

Det är viktigt att ta hänsyn till att den bortre planen bidrar till ljusbilden när den belysningen är tänd. Det är sannolikt att båda planerna ofta kommer vara upplysta samtidigt och den sammanlagda belysningen mot fasaderna får då inte överskrida de beräknade ljusmängderna. Därför ska mätningen göras med båda planerna fullt upplysta.

Datum  
2024-02-01

Resultatet av denna mätning ska redovisas till Miljö & Hälsoskydd.

- Belysningen ska kunna styras så att endast den halva av planen som används vid en given tidpunkt är belyst.
- Belysningen får endast vara tänd när det pågår verksamhet på planen och ska släckas så snart den verksamheten avslutas.”

Sökande har tagit del av remissvaret och meddelat att det tekniskt ska gå att lösa så att endast den halva av planen som används vid en given tidpunkt är belyst, och så att belysningen bara är tänd när det pågår verksamhet på planen, att den släcks så snart den verksamheten avslutas.

### 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 följande fastighetsägare:

- Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68. Fastighetsägarna anser att utökning av plantider kommer medföra störande biltrafik, mopeder och traktorer som bakhjulskör och sladdar på asfalten.
- Fastighetsägarna till Iserås 5:56. Fastighetsägarna anser att belysningsmasterna kommer förorsaka samma olägenhet som tidigare belysningsstolpar.
- Fastighetsägarna till Iserås 5:66. Fastighetsägarna anser att ljuset kommer få störande effekt och påverka deras livskvalite. Vidare anser fastighetsägarna att masterna och ljusbilden förfular bakgrunden över området och kommer kunna ses från det bakomliggande kulturhistoriska området Månsagården.
- Fastighetsägare till Iserås 5:67. Fastighetsägaren anser att belysningsmasterna står för nära deras fastighet.
- Fastighetsägare till Iserås 5:77. Fastighetsägaren har inte framfört vad exakt hon har synpunkter på, men har i sitt utlåtande skrivit att hon säger nej.
- Fastighetsägare till Iserås 5:77. Fastighetsägaren anser att lägre ljusmaster inte kommer störa mindre, spelare, tränare, megafoner, visselpipor, högtalare, gap, skrik och trummor inte kommer låta mindre. Fastighetsägaren anser att de bör se sig efter en alternativ plan.

Sökande har tagit del av invändningarna, men har inte ändrat sin ansökan.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-18  
Beslut om förlängd handläggningstid, 2024-01-16  
Utlåtande, 2023-12-14  
Utlåtande, 2023-12-11

Datum  
2024-02-01

Utlåtande, 2023-12-11  
Remissvar, 2023-12-11  
Utlåtande, 2023-12-10  
Utlåtande, 2023-12-10  
Utlåtande, 2023-12-08  
Utlåtande, 2023-12-08  
Yttrande, 2023-12-08  
Utlåtande, 2023-12-08  
Utlåtande, 2023-12-08  
Projektbeskrivning, 2023-11-20  
Projektbeskrivning, 2023-11-20  
Sektionsritning, 2023-11-20  
Ansökan, 2023-11-06  
Situationsplan, 2023-11-06  
Övrigt, 2023-11-06  
Övrigt, 2023-11-06  
Övrigt, 2023-11-06

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (A-post)  
Skatteverket (A-post)  
Post- och Inrikes Tidningar  
Fastighetsägarna till Dannebacka 2:68, Iserås 5:56, Iserås 5:67, Iserås 5:66 och Iserås 5:77 (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 22

Dnr BN-2023-002198

## EGNA HEM 1 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på Egna hem 1.

Avgiften för beslutet är 10 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

### Beslutsmotivering

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att komplementbyggnaden som åtgärden avser inte är förenlig med detaljplanens syfte då den till större del placeras på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.

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 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

Det har tidigare beviljats avvikelse på fastigheten för en tillbyggnad, som var helt placerad på mark som inte får byggas. Med tidigare avvikelse och avvikelse för nu sökt åtgärd, så rör det sig om flera avvikelser, vilket medför att de tillsammans inte heller ses som en liten avvikelse och förenlig med detaljplanens syfte.

Förslagen placering och utformning bedöms medför att nästan hela komplementbyggnaden kommer att hamna på mark som inte får bebyggas (ca 89 %). Sökt åtgärd är således inte planenlig. Finns inga särskilda skäl ska en bedömning göras huruvida placeringen kan prövas som en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 b. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte kan ses som en liten avvikelse eller är förenlig med detaljplanens syfte som avses i paragrafen.

Förvaltningens bedömning är att komplementbyggnaden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap. 6 § första stycket PBL, då byggnaden inte bedöms lämpligt utformad eller placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärlden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta då komplementbyggnaden inte underordnar sig huvudbyggnaden vad de gäller storlek och utformning.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöprogram, förvaltningens bedömning är att åtgärden inte uppfyller kraven vad de gäller gestaltning av byggnaden. Vidare så bedömer förvaltningen att förslaget med ytterligare en komplementbyggnad på fastigheten, så att det blir en huvudbyggnad och två komplementbyggnader, inte har tagit hänsyn till bebyggelsestrukturen i området eller intresset av en god

Datum  
2024-02-01

helhetsverkan. Bebyggelsestrukturen i området idag är att fastigheterna består av en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Föreslagen åtgärd med ytterligare komplementbyggnad kommer innebära en negativt prejudicerande effekt.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att den aktuella byggnaden inte uppfyller anpassningskravet i 2 kap 6 § första stycket PBL inte heller att avvikelserna är av sådan karaktär som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Förvaltningen har tagit del av inlämnad skrivelse daterad 2023-11-09. Förvaltningen har beaktat inlämnade synpunkter men de föranleder ingen annan bedömning med hänsyn till motiveringen ovan.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2023-11-09.

Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad i form av ett garage med en byggnadsarea om 47,4 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Egna hem 1 ligger inom detaljplan K10, 1935-07-30.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden är delvis placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för tillbyggnad av enbostadshus 2014-06-27, diarienummer BN 2014-000269. Tillbyggnaden om 6 m<sup>2</sup> är placerad helt på prickad mark, mark som inte får bebyggas och innebär avvikelse från detaljplanen.

Avvikelsen bedömdes som liten och förenlig med planens syfte.

Huvudbyggnaden har en total byggnadsarea om 59 m<sup>2</sup>

Nybyggnad av komplementbyggnad, som ansökan avser är 47,4 m<sup>2</sup>

Ansökan var komplett 2023-12-04.

Datum  
2024-02-01

### Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K10, 1956-05-10 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I planen finns bestämmelser om byggnadshöjd, takfall och avstånd till gräns. I detaljplanen regleras bland annat mark som ej får bebyggas.

### Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av komplementbyggnaden, närmare bestämt 42,2 m<sup>2</sup> motsvarande 89 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

### Kommunicering

Sökande har underrättats om förvaltningens bedömning 2023-12-14

Sökande har yttrat sig i samband med sin ansökan, 2023-11-09

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2024-01-17

Bygglovshandlingar 2023-12-04

Ansökan 2023-11-09

Skrivelse från sökande 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  
2024-02-01

§ 23

Dnr BN-2023-002686

### **GRÖNINGE 1:6 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus, nybyggnad av komplementbyggnad samt murar**

#### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt murar.

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 +12,85.

Golvhöjden för komplementbyggnaden fastställs till +11,05.

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

Avgiften för beslutet är 35 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 15 000 kronor och byggskedet 20 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

#### **Upplysning**

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

#### **Beslutsmotivering**

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande sakomständigheter i ärendet. Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus utanför detaljplanerat område. Enbostadshuset föreslås ha en byggnadsarea om ca 152 kvm. Ansökan avser vidare nybyggnad av en komplementbyggnad om ca 95 kvm och murar samt installation av eldstad och rivning av befintligt bostadshus. På lovfastighet finns två befintliga komplementbyggnader om cirka 80 respektive 75 kvadratmeter, vilka tillsammans med en ny komplementbyggnad och ett nytt enbostadshus tillskapar en byggnadsarea om ca 400 kvm.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen nybyggnation av ett enbostadshus som ersättning av befintlig huvudbyggnad jämte föreslagen nybyggnation av en komplementbyggnad inte kommer att medföra en förtätning av förevarande område. Ansökan bedöms således inte medföra en förändrad

Datum  
2024-02-01

bebyggelsestruktur. Arbetsutskottet bedömer därtill att området som byggnaderna avses uppföras i har en blandad bebyggelse och saknar en utpräglad bebyggelsestruktur. Arbetsutskottet bedömer därför att föreslagna byggåtgärder passar in i omgivningen och att de medför en godtagbar helhetsverkan. Med hänsyn till byggnadernas höjd och storlek bedöms de även vara lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen komplementbyggnad, jämte befintliga komplementbyggnader, var för sig, är underordnade huvudbyggnaden på fastigheten. Föreslagen komplementbyggnad jämte befintliga komplementbyggnader bedöms sålunda vara av sådan storlek att de anses utgöra godtagbara komplement till föreslagen enbostadshus. Arbetsutskottet beaktar härvid särskilt att föreslagen komplementbyggnad har harmoniserats med enbostadshuset och kompletterar denna byggnad med sina funktioner intar en lågmäld ställning. Detsamma gäller befintliga komplementbyggnader på fastigheten. Föreslagna åtgärder bedöms vidare ha en begränsad åverkan i området och anses inte störa natur- och kulturvärden eller medföra negativa prejudicerande effekter. Mot bakgrund av ovan anförda anses komplementbyggnadernas utformning och placering vara förenlig med kommunens framtagna riktlinjer. Med hänsyn härtill bedömer arbetsutskottet att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i 9 kap. 31 § PBL samt 2 kap. 6 § första stycket PBL varför det föreligger förutsättningar att medge bygglov för det inlämnade förslaget.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2023-12-28.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus. Enbostadshuset har en byggnadsarea om 151,5 m<sup>2</sup>. Taket kläs med betongpannor i kulör S4040-Y60R. Fasaderna kläs med liggande träpanel i kulör S1502-Y.

Ansökan gäller även installation av eldstad samt rivning av befintligt bostadshus.

Ansökan gäller även nybyggnad av komplementbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea om 95 m<sup>2</sup>. Taket kläs med betongpannor i kulör S4040-Y60R. Fasaderna kläs med liggande träpanel i kulör S1502-Y.



Datum  
2024-02-01

På fastigheten finns utöver ett befintligt bostadshus även två komplementbyggnader. Sökande har i sin ansökan meddelat att de inte vill riva de befintliga komplementbyggnaderna. De två komplementbyggnaderna har en uppskattade byggnadsarea om 80 m<sup>2</sup> och 75 m<sup>2</sup>.

Fastigheten får med en ny komplementbyggnad och ett nytt enbostadshus på fastigheten en uppskattad total byggnadsarea om 400 m<sup>2</sup>.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna. Markanpassningen innebär uppförande av murar och förändring av marknivån. Den nya marknivån och murarna finns redovisad på fasadritningar och markplaneringsritningen.

Ansökan var komplett 2024-01-16.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Kommunicering

Förvaltningen kommunicerade sin bedömning till sökande 2024-01-04.

Sökande inkom med ett yttrande till förvaltningen 2024-01-12. Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.

### Beslutsunderlag

Utlåtande granne, 2024-01-22  
Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
Plan- och sektionsritning, 2024-01-16  
Fasadritning, 2024-01-16  
Fasadritning, 2024-01-16  
Marksektionsritning, 2024-01-16  
Marksektionsritning, 2024-01-16  
Marksektionsritning, 2024-01-16  
Marksektionsritning, 2024-01-16  
Marksektionsritning, 2024-01-16  
Bilaga till yttrande, 2024-01-12  
Bilaga till yttrande, 2024-01-12  
Bilaga till yttrande, 2024-01-12  
Bilaga till yttrande, 2024-01-12  
Intyg, 2024-01-12  
Yttrande, 2024-01-12  
Plan- och sektionsritning, 2024-01-12  
Plan- och sektionsritning, 2024-01-12  
Fasadritning, 2024-01-12  
Fasadritning, 2024-01-12  
Fasadritning, 2024-01-12  
Nybyggnadskarta, 2024-01-12  
Markplaneringsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12

Datum  
2024-02-01

Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Marksektionsritning, 2024-01-12  
Planritning garage, 2023-12-28  
Fasadritning, 2023-12-28  
Ansökan, 2023-12-28  
Bullerutredning, 2023-12-28

### Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt murar på fastigheten med följande motivering; föreslagen nybyggnation av ett enbostadshus som ersättning av en befintlig huvudbyggnad jämte föreslagen nybyggnation av en komplementbyggnad medför inte en förtätning av förevarande område. Ansökan bedöms således inte medföra en förändrad bebyggelsestruktur. Därtill görs bedömningen att området som byggnaderna avses uppföras i har en blandad bebyggelse, vilket saknar en utpräglad bebyggelse-struktur. Föreslagna byggåtgärder bedöms därför passa in i omgivningen. Åtgärderna medför även en godtagbar helhetsverkan. Med hänsyn till byggnadernas höjd och storlek bedöms de även vara lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Vidare bedöms föreslagen komplementbyggnad, jämte befintliga komplementbyggnader, var för sig, vara underordnade huvudbyggnaden på lovfastigheten. Komplementbyggnaderna bedöms sålunda vara av sådan storlek att de anses utgöra komplement till föreslagen enbostadshus. Härvid bör särskilt beaktas att föreslagen komplementbyggnad har harmoniserats med enbostadshuset och att den kompletterar denna byggnad med sina funktioner samt intar en lågmäld ställning. Detsamma gäller befintliga komplementbyggnader på fastigheten. Föreslagna åtgärder bedöms vidare ha en begränsad åverkan i området och anses inte störa natur- och kulturvärden eller medföra negativa prejudicerande effekter. Mot bakgrund av ovan anförda anses komplementbyggnadernas utformning och placering vara förenlig med kommunens framtagna riktlinjer. Med hänsyn härtill bedöms föreslagna åtgärder uppfylla de krav som framgår av 9 kap. 31 § PBL samt av 2 kap. 6 § första stycket PBL varför det föreligger förutsättningar att medge bygglov för det inlämnade förslaget.

### Beslutsgång

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

Datum  
2024-02-01

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

**Beslutet skickas till**

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

Datum  
2024-02-01

§ 24

Dnr BN-2023-000367

**Sekretessärende**

Protokoll som innehåller sekretess publiceras inte i sin helhet på webben.

Datum  
2024-02-01

§ 25

Dnr BN-2022-001914

## **KOLLA 5:151 - Bygglov för nybyggnad av kontor och gym**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av kontor och gym.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +5,1.

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

Avgiften för beslutet är 9 344 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**

Ansökan avser nybyggnad av en verksamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 1 420 m<sup>2</sup> och en bruttoarea om 4 635 m<sup>2</sup>. Aktuell byggnad innehåller fem plan som ämnas inredas för olika ändamål. Plan ett ämnas till viss del inredas för ett gym medan plan två, tre och fyra ämnas inredas som kontor. Källarplanet ska utgöra teknikutrymme.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att bedömningen om avvikelser från detaljplanens användningsbestämmelser inte ska göras utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen gym har en relativt begränsad omfattning inom plan ett av byggnaden och att användningen är förenlig med den övriga verksamheten på fastigheten samt med

Datum  
2024-02-01

planens övergripande syfte att möjliggöra ytor för handel av varor samt tjänster. Arbetsutskottet bedömer sålunda att förevarande avvikelse, om än ej liten i kontextuell mening, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med planens övergripande syfte.

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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan kom 2022-05-23

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljade bygglov för nybyggnad av kontor och gym, 2022-11-03 § 498, på fastigheten Kolla 5:151 (tidigare Kolla 5:149). Verksamhetsbyggnaden ska ha en byggnadsarea om 1 420 m<sup>2</sup> och en bruttoarea om 4 415 m<sup>2</sup>. Plan 1 utgörs, förutom fastighetens gemensamma teknik- och kommunikationsutrymmen, av ett gym. Plan 2 och 3 utgörs av kontor och plan 4 av teknikutrymme.

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

Ansökan avvek från gällande detaljplan då plan 1 har en annan användning än handel och kontor. Plan 1 ska ha användningen gym på en bruttoarea om 1 254 m<sup>2</sup>. Avvikelsen utgör 28 % av den totala bruttoarean.

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

Sökande har inkommit reviderat förslag, som innebär bland annat plan 4 blir kontorsutrymme också. Teknikutrymme som tidigare var på plan 4 flyttas ner till tillkommande källarplan. Vidare så innebär reviderat förslag utvändiga ändringar med bland annat tillkommande takfönster för kontorsutrymmet på plan 4, hisstopp som sticker upp ovanför taket för tillgång till hiss på plan 4, och att de öppna terrasserna glasas in, samt tillkommande solceller på taket och miljörummet försvinner och ersätts med moloker (underjordiska behållare) för hantering av

Datum  
2024-02-01

avfallet för verksamheterna på fastigheten. Detta frigör en tom lokal för kontor eller handel.

Med tillkommande källarplan så får byggnaden en total bruttoarea om 4 635 m<sup>2</sup> och avvikelsen utgör nu 27 % av den totala bruttoarean.

Reviderad ansökan bedöms vara komplett 2023-11-27.

#### Planförutsättningar

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

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

#### Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- plan 1 har en annan användning än handel och kontor. Plan 1 föreslås användningen gym på en bruttoarea om 1 264 kvm. Avvikelsen utgör 27 % av den totala bruttoarean.

#### Beräkning av byggnadshöjd

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

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

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än 6 m.

Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är cirka + 5,0 meter. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 8,86 meter.

#### Övriga förutsättningar

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

Öppettider till gymmet föreslås till klockan 07-22.

Datum  
2024-02-01

## Remisser

Miljö och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande reviderat förslag. Av yttrandet daterat 2023-12-14 framgår att de inte har några invändningar mot ansökt åtgärd.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande reviderat förslag. Av yttrandet daterat 2023-12-21 framgår att de inte har några invändningar mot ansökt åtgärd, men har följande synpunkter/information gällande inlämnat reviderat förslag:

”Förbindelsepunkter till VA (dagvatten, spillvatten och dricksvatten) finns upprättade i fastighetens östra del. Innan anslutning till allmänt VA-ledningsnät medges måste en VA-ansökan skickas till Förvaltningen för Teknik. Dagvattnet skall fördröjas inom kvartersmark innan anslutning till dagvatten kan ske. Effektiv volym som ska fördröjas är 1 m<sup>3</sup> 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta. Utflödet ska fördröjas så att flöde inte ökar från ursprunglig markanvändning vid ett 10-minuters 10-årsregn.

Häckar och träd behöver hållas efter så att de inte växer ut över allmän platsmark.

Parkeringsredovisningen beskriver hur parkeringstal har använts utifrån Kungsbackas parkeringsstrategi. En mindre del av parkeringsbehovet för bil löses genom samnyttjande på kommunens fastighet. Teknik bedömer att parkeringsbehovet är omhändertaget. Cykelparkeringar ska ge möjlighet att låsa fast cykeln i ramen för att vara attraktiva att använda.

I övrigt har Teknik inget att erinra.”

Samhällsbyggnadskontoret fått möjligheter att lämna synpunkter gällande reviderat förslag. Av yttrandet daterat 2023-12-07 framgår att de inte har några invändningar mot ansökt åtgärd, men har följande synpunkter:

”Maxemal har redan ett gällande bygglov för kontorsbyggnad och gym på Kolla 5:151 (BNAU 2022-11-03, §498). Enligt köpeavtalet för fastigheten Kolla 5:151, som tecknats mellan Maxemal och kommunen, förbinder sig bolaget att utföra byggnaden i enlighet med villkor i det bygglovet. Om Maxemal får ett nytt bygglov, måste därför ett tilläggsavtal till köpeavtalet tecknas, där hänvisning sker till nytt bygglov och där även ny köpeskilling regleras. Köpeavtalet ska i övrigt gälla med oförändrade villkor.

Samhällsbyggnadskontoret noterar att Maxemal föreslår att taket och en yttervägg på kommunens pumpstation på fastigheten Kolla 5:5 ska byggas om för att få en bättre brandklassning (skydd mot brandspridning mellan byggnader). Vad vi vet har inte åtgärden diskuterats med eller godkänts av kommunen. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter därför att Maxemal kontaktar oss innan de utreder åtgärden närmare. Om en ombyggnad av pumpstationen är möjlig och lämplig, ska den helt och hållet bekostas av Maxemal, inklusive eventuella tillstånd, som t ex bygglov. Ett särskilt avtal måste då tecknas med kommunen angående ansvar för utförande, kostnader m.m. Alternativet är så klart att erforderliga brandskyddsåtgärder utförs på kontorsbyggnaden, utan inblandning av kommunens anläggningar.

Yttrande från förvaltningen för teknik ska beaktas.”



Datum  
2024-02-01

Sökande har tagit del av inkomna synpunkter och inkommit med skrivelse 2024-01-11 med följande svar gällande synpunkten med brandskyddet och befintligt pumphus:

”Angående brandskyddet mellan pumphuset och fastigheten Kolla 5:151.

Vi tänkte att hantera fråga i detaljprojektering och vår förhoppning är att det går att räknahem att de ca 6,50 m mellanbyggnaderna räcker för att uppfylla brandskyddskravet. Pumphuset är en ganska litet och innehåller inte mycket brännbart material, men om några mindre åtgärder behöver göras på pumphuset eller fasaden kommer vi att hantera detta. Vi redovisar lösningen i samband med samrådet och starbeskedet för huset.

Vi kommer att förankra lösningar med berörda om det skulle bli aktuellt av någon form av ingrepp på pumphuset.

Redovisning i Brandskyddsdokumentationen är till för att redovisa att det finns en lösning.”

### Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

### Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Annons har även satts in i dagstidningar, då berörkretsen har bedömts som stor. Inga invändningar har kommit in.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-25  
Skrivelse från sökande, 2024-01-11  
Utlåtande från Förvaltningen för Teknik, 2023-12-21  
Utlåtande från Miljö och Hälsoskydd, 2023-12-14  
Remissvar från Samhällsbyggnadskontoret, 2023-12-07  
Illustration, 2023-11-27  
Uppgift om material och kulör, 2023-11-27  
Tillgänglighetsbeskrivning, 2023-11-27  
Verksamhetsbeskrivning, 2023-11-27  
Parkeringsredovisning, 2023-11-27  
Ljudbeskrivning, 2023-11-20  
Brandskyddsbeskrivning, 2023-11-20  
Nybyggnadskarta, 2023-11-20  
Bygglovshandlingar, 2023-11-20  
Byggnadsnämndens arbetsutskott 2022-11-03 § 498  
Anmälan om kontrollansvarig, 2022-06-30  
Ansökan, 2022-05-23

Datum  
2024-02-01

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

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

Datum  
2024-02-01

§ 26

Dnr BN-2023-001421

### **LYNGÅS 3:3 - Bygglöv för ändrad användning av byggnader och anläggande av parkeringsplatser**

#### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar bygglöv för ändrad användning av byggnader och anläggande av parkeringsplatser.

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 54 375 kronor. Av detta kostar bygglovet 30 625 kronor och byggskedet 23 750 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.

#### **Villkor**

Dörrar med ej godkänt betjäningmått ska kompletteras med dörrautomatik på båda sidorna av dörren, enligt inlämnat utlåtande från sakkunnig i tillgänglighet daterad 2023-10-27 innan slutbesked kan utfärdas.

#### **Upplysningar**

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

#### **Beslutsmotivering**

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglöv ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan med hänsyn till verksamheten som avses bedrivas här är ett tillfälligt boende, och verksamhetens främsta syfte inte är vård eller behandling, utan mer som ett förlägningsboende eller genomgångsboende, som ger stöd och rehabilitering, innan fortsatt behandling eller omsorg.

Boendet utformning med bland annat egna rum, men inte egna självständiga lägenheter, och boendetiden inte är varaktig utan är begränsad, samt så kommer inga större anpassningar göras på befintliga lokaler som ger intryck av flerbostadshus.

Datum  
2024-02-01

Detta är i likhet med Mark- och miljööverdomstolens avgörande, MÖD 2015:45, gällande att ett asylboende är att ses som ett tillfälligt boende då ”tiden för vistelsen varierar, men syftet är inte ett varaktigt boende. Verksamheten asylboende kan bedrivas i olika former. Domstolen finner att asylboende definitionsmässigt kan beskrivas som tillfällig vistelse och närmast är att likställa med boende på hotell, vandrarhem eller camping.”

Det som har inlämnat gällande verksamhetens inriktning och omfattning visar på att boendet framför allt ska tillgodose boendenas behov av miljöbyte, som alternativ till den miljö de tidigare har vistats i, för återhämtning likt forna tiders kurorter. Enligt beskrivningen av sökt verksamhet så kommer boende på herrgården befinna sig där på frivillig basis, och verksamheten kommer inte att inrymma personer med behov av övervakning eller någon form av begränsning av sin rörelsefrihet. Detta innebär att inga inhägnader kommer behövas för fastigheten enligt sökande.

Enligt verksamhetsbeskrivningen så tar de stödjande inslagen i huvudsak sikte på omsorg i form rehabilitering, stödsamtal, utredningar och behovsbedömningar, samt vardagsstråning. De boende betraktas som gäster snarare än patienter. Förvaltningen bedömer att verksamhetens främsta syfte inte är vård eller behandling utan en tillfällig vistelse för byte av miljö och stöd.

Ansökan uppfyller även kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4, då förslagen ändrad användning av befintliga byggnader och tillkommande parkeringsplatser är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Vidare så bedömer förvaltningen att verksamheten inte ger upphov till större omgivningspåverkan än den som är bedömd och accepterad genom gällande detaljplan, vilket innebär att åtgärden inte är en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

## Reservation

Stefan Vilumsons (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget återremissyrkande.

## Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-07-10.

Det har tidigare beviljats bygglov § 424, 2017-10-25 i Byggnadsnämndens arbetsutskott för ändrad användning för herrgårdsbyggnad och tillhörande fristående byggnader. I herrgården planeras för verksamhet riktad till vuxna med psykiska funktionshinder och i de fristående byggnaderna för ungdomar med stödbehov. Detta beslut upphävdes av Länsstyrelsen 2018-06-11, 403-8754-17, då de ansåg att vårdinslaget var av så stor omfattning att det måste betraktas som verksamhetens huvudsakliga syfte och därmed strider mot detaljplans bestämmelse om att området får användas för hotell- och konferens. Mark- och miljödomstolen avslög överklagandet 2018-10-26, Mål nr P 2599-18, det vill säga ändrar inte Länsstyrelsen

Datum  
2024-02-01

beslut. Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd 2018-12-03, Mål nr P 10335-18, Mark- och miljödomstolens avgörande stod därmed fast.

Ansökan som nu är inlämnad gäller ändrad användning av herrgårdsbyggnaden (Hus 1), och tillhörande fristående byggnader. De tillhörande byggnader är ett gårdshus (Hus 2) och ett mellanhus (Hus 3), samt västra grindstugan (Hus 4) och östra grindstugan (Hus 5).

Herrgården kommer inredas för 23 boenden och för de två grindstugorna kommer inredas med 18 boende tillsammans. I herrgården kommer det även finnas bland annat matsal, storkök samtalsrum, mötesrum och gemensam yta. I grindstugorna kommer det finnas ett gemensamt kök med tillhörande matplatser. Mellanhuset kommer inredas för personal med blandat annat utrymme för kontor, omklädningsrum, personalrum/paus och expedition, samt så kommer gårdshuset inredas för gym, vaktmästeri och sophantering.

Vidare så gäller ansökan anläggande av parkeringsplatser enligt inlämnad situationsplan.

Den planerade verksamheten finns beskrivet i sin helhet i verksamhetsbeskrivningen tillhörande ansökan. Här en sammanfattning av planerad verksamhet.

Avsikten med verksamheten på Onsala herrgård är att skapa en plats som erbjuder stöd och rehabilitering i befintliga lokaler. Verksamheten kommer att erbjuda och möjliggöra stöd med bland annat rehabträning, stödsamtal, utredningar, behovsbedömning, samt vardagsträning.

Verksamheten kommer innebära heldygnsvistelse med tillfälligt korttidsboende, där boendetiden för boendena kommer variera mellan ca två och åtta månader.

De befintliga byggnaderna innehåller idag rum för tillfällig vistelse och avsikten är att bibehålla befintlig struktur för korttidsboende, där boende kan bo en kortare period i hemlik miljö med eget rum.

Utemiljön blir en viktig del av verksamheten och befintlig grönska kommer att bevaras och kompletteras med platser för vistelse och exempelvis Gröna rehab som en del av rehabiliteringen. Tillgängligheten för allmänheten kommer att vara den samma som den är idag.

De beräknar att det kommer finnas ca 20 anställda på verksamheten och besök kommer äga rum från 14-18. Tillgänglig parkering samt angöring kommer finnas vid alla byggnader med stadig vistelse. Utöver det så kommer totalt 5 st parkeringsplatser anläggas för personal och besökare, utöver de parkeringsplatser som redan finns på fastigheten.

Angöringen sker via den befintliga Konvalescentvägen och parkering anordnas i anslutning till anläggningen. De boende är i allra största fall inte bilburna, utan biltrafiken kommer att bestå av medarbetare som är bilburna och besökande till fastigheten. Varutransporter beräknas ske 3-5 ggr per vecka och enbart under dagtid. De ser inte att biltrafiken kommer att öka när korttidsboendet är etablerat.

Även exteriören är tänkt att bevaras utan några förändringar utöver normalt underhållsarbete. De planerar inga förändringar gällande fasaden av fastigheten, utan

Datum  
2024-02-01

sökande har önskemål om att yttre fasad rustas upp för att bibehålla fastighetens vackra miljö.

Ärendet återremitterades till förvaltningen av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-12-21 för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Sökande har inkommit med uppdaterade handlingar 2024-01-16 och 2024-01-18

Ansökan var komplett 2024-01-16

### Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan OP 178, 2013-02-18, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och hotell- och konferensområde. I detaljplanen regleras bland annat markens anordnade, placering av byggnader med hänsyn till avstånd till gräns och hur byggnaderna ska utformas med hänsyn till bland annat högsta byggnadshöjd och nockhöjd, samt minsta taklutning. Vidare så ska ny byggnad utformat med hänsyn till intilliggande bebyggelse, samt så ska det vid exteriöra förändringar av byggnad ske varsamt med ursprungligt utseende vara vägledande.

### Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering, trafiksäkerhet, avfallshantering och vändplats för sopbil. Av yttrande från dem daterat 2023-11-07 med tillägg daterat 2023-11-22 att de inte har några invändningar mot ansökta åtgärder. De har följande information:

”Den bifogade ritningen av vändplats fungerar för insamlingen av hushållsavfall. Antal parkeringsplatser för besökande ska redovisas på ett rimligt sätt.”

”Om det behövs utökning av parkering efteråt så måste parkeringen bli omhändertagen på egen fastighet och inte utanför.”

### Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

### Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

### Beslutsunderlag

Granneyttrande, 2024-01-26

Yttrande från sökande, 2024-01-22

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19

Tillägg till verksamhetsbeskrivning, 2024-01-18

Verksamhetsbeskrivning, 2024-01-16

Byggnadsnämndens arbetsutskott 2023-12-21, § 355

Datum  
2024-02-01

Utlåtande och tillägg till utlåtande från Förvaltningen för Teknik, 2023-11-07, 2023-11-22  
Plan- och sektionsritning, 2023-08-31, 2023-10-27  
Granskningsutlåtande avseende tillgänglighet, 2023-10-27  
Situationsplan, 2023-10-13  
Grannytttrande, 2023-10-06  
Grannytttrande, 2023-10-06  
Grannytttrande, 2023-10-06  
Grannytttrande, 2023-10-06  
Ansökan, 2023-08-31  
Brandskyddsbeskrivning, 2023-07-10

### Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande från sökande daterat 2024-01-22, grannytttrande daterat 2024-01-26 samt fyra grannytttranden daterade 2023-10-06.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlag.

Lars Eriksson (S) och 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 Stefan Vilumsons (SD) återremissyrkande.

Ordföranden (M) prövar 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 (A-post)  
Skatteverket (A-post)  
Post- och Inrikes Tidningar

Datum  
2024-02-01

§ 27

Dnr BN-2023-000238

### **RÅGELUND 1:126 - Bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad**

#### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad.

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 48 750 kronor. Av detta avser bygglovet 27 500 kronor och byggskedet 21 250 kronor. Avgiften är reducerad med 27 500 kronor då handläggningen överskridit 10 veckor. Kostnaden blir därför 21 250 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

#### **Upplysning**

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

#### **Beslutsmotivering**

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar inledningsvis följande. Ansökan avser bygglov för ändrad användning av en komplementbyggnad till ett enbostadshus om ca 112 kvm i byggnadsarea. Lovfastigheten är belägen inom en av kommunens utvecklingsorter och har en areal om 1 660 kvm. Byggnadsnämndens arbetsutskott har 2015-02-24 meddelat positivt förhandsbesked för ett bostads-hus på lovfastigheten, BNAU § 54. Det positiva förhandsbeskedet har sedermera löpt ut. Nu aktuell prövning innefattar därför även en lokaliseringsprövning.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett nytt enbostadshus är lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och tätortsutveckling. Detta särskilt med beaktande av att föreslagen lokalisering avser ändrad användning och att föreslagen bostadshus är begränsad i omfattning. Även med beaktande av att föreslagen lokalisering är inom en utvecklingsort bedöms åtgärden inte utvidga befintlig bebyggelse eller medföra någon prejudicerande verkan som kan anses vara negativ. Föreslagen åtgärd anses sålunda inte ha någon större



Datum  
2024-02-01

inverkan på strukturen i aktuell bebyggelse och behöver därför inte föregås av detaljplaneläggning. Föreslagen byggåtgärd anses följaktligen vara i linje med kommunens strategiska planering och utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse. Ansökan uppfyller även samtliga krav i 8 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2023-02-06 och kompletterades 2023-04-12. Beslut om förlängd handläggningstid togs 2023-06-20. Nytt förslag inkom 2023-08-29 inom den förlängda handläggningstiden. Nytt komplett förslag inkom återigen 2023-10-16. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2023-10-26 att fortsätta handläggningen med att höra grannar och skicka remisser. Trafikverket meddelade 2023-11-13 att bullerutredning krävs, varpå det meddelades sökande. Trafikverket har 2023-12-15 ändrat sitt yttrande på sätt att de inte längre anser att det behövs en bullerutredning.

Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad. Byggnaden får då en total byggnadsarea av 112 kvm. Befintlig byggnad är komplementbyggnad till bostadshuset på stamfastigheten Rågelund 1:35, vilket framgår av avstyckningshandlingar. På fastigheten finns också en mindre friggebod.

En tillbyggnad av skärmtak 5,6 kvm ingår inte i lovet då sökande valt att lyfta ur den. Den syns på vissa tidigare inkomna situationsplaner som visar färdig golvhöjd.

Fastigheten Rågelund 1:126 har en area av 1 660 kvm. Avstyckning från Rågelund 1:35 skedde 2015 efter beviljat förhandsbesked för ett till bostadshus, BNAU 2015-02-24 § 54. Ett förhandsbesked är giltigt i 2 år och förhandsbesked från 2015 har nu upphört. Någon ny ansökan om förhandsbesked har inte behandlats utan lokaliseringsprovning sker i denna bygglovsansökan.

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

Datum  
2024-02-01

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Byggnadens förutsättningar

Förslaget redovisar en rumshöjd på 2,4 m. Nockhöjd mäts på ritning till 6,9 m och byggnadshöjden till 3,9 m.

### Kommunicering

Grannar har hörts i ärende. Inga synpunkter har inkommit.

Trafikverket har inkommit med två yttranden, första gången bedömdes att bullerutredning behövdes men det uttalandet återtogs i det andra yttrandet.

Miljö och Hälsa har instämt i Trafikverkets yttranden.

Förvaltningen för Teknik har inga synpunkter.

Skrivelse som redogör förvaltningens ställningstagande i ärendet har redovisats för sökande. Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter. Sökande har inkommit med synpunkter 2023-10-16 och anser att tidigare förhandsbesked från 2017 samt avstyckning borde vara skäl nog för positiv lokalisering. Sökande uppger att befintlig byggnad har bygglov som garage/hobbyrum.

### Lagstiftning

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).

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.

Lokalisering av ny byggnation 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.

8 kap 1 § PBL säger att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form, färg och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2023-10-09

Datum  
2024-02-01

Yttrande från Miljö och Hälsa 2023-11-22 Yttrande från teknik 2023-11-21  
Yttrande från Trafikverket 2023-11-13, 2023-12-15 Situationsplan 2023-10-03 med  
höjder  
Fasadritning Sydost, Sydväst och Nordväst 2023-09-29 Fasadritningar Nordost,  
2023-02-06  
Planritning entréplan, 2023-09-29  
Planritning övreplan, 2023-09-29  
Sektionsritningar 2st, 2023-09-29  
VA-intyg 2023-03-07  
Ansökan 2023-03-07

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Lars Eriksson (S) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning av komplementbyggnad till bostad samt tillbyggnad på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av ett nytt enbostadshus är lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och tätortsutveckling. Detta särskilt med beaktande av att föreslagen lokalisering avser ändrad användning och att föreslagen bostadshus är begränsad i omfattning. Även med beaktande av att föreslagen lokalisering är inom en utvecklingsort anses åtgärden inte utvidga befintlig bebyggelse 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 följaktligen vara i linje med kommunens strategiska planering och utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse. Ansökan uppfyller även samtliga krav i 8 kap. PBL. Därtill bedöms åtgärderna inte medföra någon betydande olägenhet för övrig bebyggelse. Ansökan uppfyller sålunda kraven i 9 kap. 31 § PBL.

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

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

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

Datum  
2024-02-01

§ 28

Dnr BN-2023-002372

### **SKÄLLARED 3:55 - Rivningslov för rivning av verksamhet**

#### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar rivningslov för rivning av verksamhet.

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 15 625 kronor. Av detta kostar bygglovets 7 500 kronor och byggskedet 8 125 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**

Enligt plan- och bygglagen 9 kapitlet 34 § ska rivningslov ges om rivningen inte strider mot detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Inlämnat förslag om rivningslov strider inte mot gällande detaljplan och bedöms lämpligt att genomföra på den aktuella platsen. Detaljplanen anger inte någon särskild skyddsbestämmelse för byggnaden. Även om den ena byggnaden är c-klassad bedöms de kulturhistoriska kvaliteterna inte vara tillräckligt höga för att utgöra ett skäl att neka rivningslov med hänsyn till byggnadernas bevarandevärde enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen. Rivningslov ska därmed 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.

Datum  
2024-02-01

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktpuppgifter i form 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](mailto:info@kungsbacka.se).

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-11-30

Ansökan gäller rivningslov för rivning av verksamhet med byggnadsarea om 1700 m<sup>2</sup> fördelat på två byggnader på fastigheten.

Ansökan var komplett 2023-12-12.

### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan O78. I detaljplanen regleras bland annat användningsområden som bostad-, handels-, hantverksändamål, hotell-och restaurangändamål samt hamntrafik och badhusändamål.

### Övriga förutsättningar

Aktuell fastighet omfattas av Natura 2000 fågeldirektivet, Natura 2000 art- och habitatdirektivet, Riksintresse Friluftsliv och rörligt friluftsliv, fornminne samt fornlämning.

Den ena byggnaden är upptagen i Bebyggelseregistret (RÅÄ) med klass C.

Fastigheten omfattas av ett pågående detaljplanearbete. Ett detaljplaneförslag har varit ute på samråd 25 augusti – 21 september 2020, men just nu står arbetet stilla i avvaktan på beslut om tillstånd för vattenverksamhet. Detaljplaneförslaget redovisar följande:

Detaljplanen innebär att befintlig byggnad inom Skällared 3:55 kan rivas och ersättas med nya byggnader i syfte att tillföra fler kvaliteter till platsen och ge den liv. Möjlighet till kommersiell service bidrar till den utveckling av Gottskär som eftersträvas

Enligt planförslaget kommer Hamnkrogen rivas och ersättas med bostäder, vilket bedöms vara en måttlig negativ effekt. Kommunens bedömning att byggnaden med dess nuvarande gestaltning inte har ett så stort kulturhistoriskt värde att det föranleder några krav på helt eller delvis bevarande av byggnaden. De negativa konsekvenserna bedöms därför bli små.

### Remisser

Kommunantikvarie

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande rivning av byggnad som är c-klassad i Bebyggelseregistret. Av yttrande från kommunantikvarie Sofia Larsson daterat 2023-12-18 framgår att byggnaden har bör dokumenteras innan rivning enligt följande utlåtande:

Datum  
2024-02-01

”Fastigheten är c-klassad i inventeringen över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I samband med att kvarteret ska få en ny detaljplan som möjliggör en ganska omfattande exploatering med framför allt bostäder och verksamheter så vill fastighetsägaren riva byggnaden, vilket ur kulturhistoriskt hänseende innebär en stor förlust.

Skällared 3:55 har höga kulturhistoriska värden ur framför allt lokalhistoriskt och arkitektoniskt perspektiv med sin tidstypiska, modernistiska 30-tals stil och karaktäristiska runda burspråk mot hamnen. Gottskärs hamnkrog är välkänd på orten och många lite äldre Kungsbackabor har någon sorts relation till byggnaden och platsen.

I början av 1900-talet började Gottskär som handels- och nöjesplats växa fram. Då startade en speceriaffär upp och Jönssons konditori etablerades, två handelsplatser som varit aktiva ända fram till nutid. Tidigare var det redan känt som badort med gästgivargård och varmbadhus. 1924 byggdes restaurangen om och moderniserades och det dansades på bryggan. Byggnaden brann ner 1934 och ett nytt Gottskärs havsbad byggdes i modern stil med orkesterscen och fina toaletter inomhus. Det byggdes så småningom till ett annex med fler hotellrum. Restaurangen, nu under namnet Gottskärs hamnkrog, blev populär med många kända artister. 1965 gick restaurangen in i en ny era med ägaren Jens Furuland som omvandlade det till Jens krog. 1970-talet var det västkustens största danskrog med stora, välkända artister. Även på 80-talet var stället populärt.

Inför rivning så bör fastighetsägaren göra en rivningsdokumentation av byggnaden. Det innebär att i en rapportform beskriva med text och bilder hur byggnaden ser ut idag, samt lite historik kring byggnadens roll och betydelse för orten. Den dokumentationen ska levereras till kommunen och finnas som tillgång för framtida generationer.”

#### Miljö- och hälsoskydd

Miljö- och hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande rivning av byggnad. Av yttrande från Miljö- och hälsoskyddsinspektör daterat 2024-01-16 framgår att de förutsätter att sorteringskraven för bygg- och rivningsavfall följs och bifogat finns information som sökande är berörd av gällande avfallshanteringen. De kan komma utföra tillsyn för att säkerställa att sorteringskraven uppfylls. Enligt anmälan så framgår det att en oljetank ska skrotas. Sökande behöver skicka in en anmälan om skrotning av cistern.

#### Kommunicering

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

Om det inte är uppenbart onödigt, får en fråga om lov inte avgöras utan att sökanden och fastighetsägaren har underrättats om vad andra har tillfört ärendet och fått tillfälle att yttra sig, plan- och bygglagen 9 kap. 26 § (PBL, SFS 2010:900).

Datum  
2024-02-01

Fastighetsägare till Skällared 3:55 har fått tillfälle att yttra sig och har informerat om att de mår om bygdens historia och kommer att göra en rivningsdokumentation om byggnaden. Fastighetsägarna har avsikt att samla allt de hittar i fastigheten som har ett historiskt värde för att sedan kunna presentera det på en plats inom den nya Hamnkrogen som kommer att byggas. Där ska allmänheten kunna både se bilder tillbaka i tiden men också kunna läsa om historiken. De värnar dessutom mycket om den fina och känsliga miljön så det ligger också i deras intresse att följa alla de miljökrav som ställs under rivningsfasen.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
E-post från fastighetsägare, 2024-01-19  
Bilaga, 2024-01-16  
Utlåtande, 2024-01-16  
Remissvar, 2023-12-18  
Kontrollplan för rivning, 2023-12-12  
Karta, 2023-11-30  
Ansökan, 2023-11-30

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande och fastighetsägare av Skällared 3:55 (A-post)  
Skatteverket (A-post)  
Post- och Inrikes Tidningar

Datum  
2024-02-01

§ 29

Dnr BN-2023-001597

**Sekretessärende**

Protokoll som innehåller sekretess publiceras inte i sin helhet på webben.



Datum  
2024-02-01

§ 30

Dnr BN-2023-000661

### **STRANNEGÅRDEN 1:12 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt rivning**

#### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt rivning.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +5,3.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 55 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 27 500 kronor, rivningslovets 7 500 och byggskedet 20 000 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**

Åtgärden kräver också dispens från strandskyddet. En ansökan finns inlämnad som handläggs separat.

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 att skickas till berörda sakägare; fastighetsägarna till Strannegården 1:6 och Enen 1:26.

#### **Beslutsmotivering**

##### **Rivningslov**

Byggnaderna bedöms inte ha kulturhistoriska värden eller bör bevaras av andra skäl. Rivningslov kan och ska beviljas enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen. Observera att även rivning kräver dispens från strandskyddet. Befintlig sjöbod omfattas inte av rivningslovets.

##### **Utredning om ersättningsbyggnad**

Enbostadshuset ersätter ett envånings 70 m<sup>2</sup> fritidshus med två lägenheter och 35m<sup>2</sup> fristående gäststuga som båda rivs. Uppförd någon gång mellan 1925 och 1963

Datum  
2024-02-01

utifrån äldre kartor och äldre flygfoto. För äldre byggnader som uppförts före bygglovskravet tillkom använder förvaltningen vanligen en kommunövergripande byggnadsinventering från 70-talet för bedöma om det är en bostad, t.ex. fritidshus eller en komplementbyggnad t, ex gäststuga. För denna fastighet bedömer vi att inventeringen är felaktig som pekar ut huvudbyggnaden som gäststuga- samtidigt som den riktiga gäststuga inte finns upptagen alls. Till stöd för detta finns ett avtalsservitut som sökande skickat till oss, och som även grannar i sina yttranden referat till. Där omnämns byggnaden som egen tomt, med egen huvudbyggnad. Muntlig information från sökanden berättar att fritidshuset ägts av två syskon med familjer därav att det byggts troligen ursprungligen som två lägenheter om ett rum o kök, med extra rum på vinden. Därtill har komplementbyggnaden fått bygglov för att byggas om till gäststuga. Av platsbesök gör handläggaren bedömningen att det stämmer att det varit ett fritidshus med två lägenheter. Det är alltså ett tvåbostadshus och utgör grund att ersättas med ett nytt enbostadshus på samma lokalisering.

#### Lokaliseringsprövning

Tomten är ianspråktagen som bostadstomt för fritidsändamål. Den har inte varit varaktigt övergiven. Det finns inga skäl som pekar på att den inte längre skulle vara olämplig som bostadstomt. Kommunalt VA går över tomten. Servitut för väg till tomten finns. Området är utpekad som utvecklingsort Onsala i översiktsplanen Vårt framtida Kungsbacka.

#### Bygglovsbedömning

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 inte omfattas av områdesbestämmelser och inte förutsätter planläggning. Byggnadernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Byggnadens storlek överskrider något Principer för nybyggnad utom detaljplan , samt avviker i fråga om att håller nere nockhöjd i första raden mot havet. I jämförelse med andra byggnader så har Strannegården 1:187, Strannegården 1:186, Strannegården 1:143, Strannegården 1:7, Strannegården 1:229, Strannegården 1:33, Strannegården 1:13, samtliga angränsande till havet och utom detaljplan, större byggnadsarea för både bostadshus och total byggnadsarea. Bedömningen är att förslaget är i paritet med andra strandnära byggnader i närområdet och kan beviljas.

Avstånd till fasthetsgräns har varit en känslig fråga för grannarna som helst hade sett 4,5m till gräns för att ha mer havsutsikt och mer utblick från sina tomter. Utom plan finns inga bestämmelser om avstånd till gräns och för området finns ingen detaljplan som säkerställer havsutsikten. Förslaget placerar garaget 1,4m från Strannegården 1:6 och 2 m från Strannegården 1:41. Samt bostadshuset på samma punkt som tidigare byggnad, 2,5m från Strannegården 1:41. Utgångspunkten för sökandes placering av garage är att frigöra mer yta på tomten för vändplats, då skaftvägen är smal och svängd. Av platsbesök konstaterades att gränsen mot Strannegården 1:41 är tätvuxen och i nuläget inte medger utblick där garaget placeras. Nuvarande komplementbyggnad står på gränsen mot Strannegården 1.6 och

Datum  
2024-02-01

garaget kommer en bit ifrån, även om det är närmare än riktlinjen om 2 m så bedömer förvaltningen att det är en förbättring än nuläget. Av hänsyn till strandskyddet finns det anledning trycka upp byggnaderna så långt bort från strandlinjen som möjligt. Jämförelse görs också med strukturen i området för byggnaderna utom plan, även för större komplementbyggnader är det vanligt att det ligger på tomtgränsen och bostadshusen ligger i flera fall närmare tomtgräns än 4 meter och i enstaka fall så nära som 1,3 m, exempelvis Enen 1:26.

För bostadshuset har sökande valt att placera en kortsida och långsidan mot havet på samma plats som befintligt hus, med hänsyn till strandskyddet, och hänsyn till Strannegården 1:41/Enen 1:26 får bibehållen havsutsikt samt med hänsyn till Strannegården 1:6 får behålla så mycket av sin havsutsikt som möjligt givet sökandes eget önskemål om bostadsutformning.

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.

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](mailto:info@kungsbacka.se).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar och ett garage. Totalt får fastigheten 307,5 m<sup>2</sup>. Byggnaden ersätter ett envånings 70 m<sup>2</sup> fritidshus med två lägenheter och 35m<sup>2</sup> fristående gäststuga som båda rivs. Lokaliseringsprövning har gjorts och utrett att det rör en ersättningsbyggnad. Inga hinder för lokaliseringen föreligger. Samfälligheten har framfört synpunkter på maxbelastning på vägen. Grannar bakom och bredvid har framfört synpunkter på byggnaders avstånd till gräns och minskad havsutsikt. Sökande har stått fast vid placering och utformning av byggnader men har justerat ansökan med hänsyn till strandskyddet. Bedömningen är att byggnaden följer områdets struktur och storlek och placering. Ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och

Datum  
2024-02-01

placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

### Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-30 var komplett första gången 2023-07-03, ansökan förlängdes 2023-09-11. Ansökan ändrade placering 2023-09-11, kompletteringsbegäran skickades inte ut inom 3 veckor. 2023-10-08 inkom ny justerad placering för komplementbyggnad, och var komplett 2023-11-08, på vars underlag grannhörande och remisser har gjorts. Oklarhet om ärendet var komplett 2023-09-11 eller 2023-11-08 efter de nya förutsättningarna för ärendet gjorde att det förlängdes 2023-11-20 då remissinstanser behövde mer tid. Utifrån inkomna synpunkter ville sökande avvakta fortsatt handläggning och istället fundera på eventuell annan placering före beslut. Sökande meddelar 2024-01-10 att gå vidare med befintlig ansökan. 2024-01-10 är nytt komplettdatum. Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-08-23.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med en byggnadsarea om 245 m<sup>2</sup>, varav 75 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak, samt nybyggnad av ett garage om 62,5 m<sup>2</sup>. Totalt får fastigheten 307,5 m<sup>2</sup>. Utöver det finns på fastigheten också en mindre sjöbod bevarad och upptagen i inventering av kulturhistoriska byggnader, sjöboden berörs ej av föreslagna åtgärder.

Enbostadshuset ersätter ett envånings 70 m<sup>2</sup> fritidshus med två lägenheter och 35m<sup>2</sup> fristående gäststuga som båda rivs.

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

Byggnadshöjden beräknas för fasad mot havet uppgå till 7,1 m från medelmarknivå till nocken i frontespisen.

Fastigheten ansluts till kommunalt vatten och avlopp.

Denna bygglovsprövning har ej föregåtts av en lokaliseringsprövning. Lokaliseringsutredning görs för ersättning av befintlig byggnad.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger helt inom strandskydd från havet, enligt Miljöbalken 7 kap. 13 §. Prövning av dispens från strandskyddet för åtgärden görs i separat beslut.

Principer för nybyggnad utom detaljplan

För byggnation utom plan har byggnadsnämnden antagit Principer för nybyggnad utom detaljplan 2020-02-20 § 37. Rekommendationerna för avstånd mot gräns illustreras med en bild med 2m till gräns för komplementbyggnad och 4m till gräns för huvudbyggnad.

Byggnadsarean begränsas i normalfallet till maximalt 300 m<sup>2</sup> därav fristående garage eller uthus på högst 70 m<sup>2</sup>. Hur stor byggnadsarea som tillåts handlar mycket om storleken på hus i omgivningen och om byggnaden uppförs i 1, 1½ eller 2

Datum  
2024-02-01

våningar. (...) Principen för bygglov utom plan är att titta på landskapet och övrig bebyggelse i området för att hitta en rimlig höjd för huset. Normalt är tvåvåningshus inte vanligt förekommande i det halländska kustlandskapet men kan passa in i delar av inlandet. Inom område med exponerat läge i landskapet är det extra viktigt att hålla nere nockhöjd och byggnadshöjd. Till exempel är det vid kusten ofta lämpligt att första radens hus håller en lägre höjd. I mindre känsliga områden kan nockhöjden vara upp till 8 m och byggnadshöjden ca 5 m. Höjderna på hus i stationssamhällena är ungefär så stora. I dessa områden passar ofta lite högre hus.

### Remisser

Förvaltningen för Teknik har framfört att det finns serviser för vatten och spillvatten utbyggt, dessa är placerade sydöst om det nya huset. Avfallskärl töms på samlingsplats vid fastighetens tillfartsväg i anslutning till Sturevägen och Sälsfluvägen. Insamlingsfordon kör ej in på fastigheten eller intilliggande fastighet. Hänsyn behöver tas till trafiksäkerheten och framkomligheten under byggnationen på grund av byggtrafik.

Enheten för Miljö & Hälsoskydd har fått ansökan för kännedom, och har i bygglovsärendet yttrat sig att strandskyddsdispensen inte borde beviljas för annat användningsområde och större utformning, men om den gör det bör tomtplatsavgränsningen möjliggöra att en så stor yta som möjligt blir tillgänglig för allmänheten samt växt- och djurliv.

Sökande har därefter justerat sin tomtplatsavgränsning för att gå längs med VA-ledningarna. Ändringen inkom 2024-01-11 i syfte att ha samma nybyggnadskarta i bygglovsansökan som i ansökan om strandskyddsdispens. Ändringen bedöms inte påverka själva bygglovsförslaget som grannar har fått ta ställning till. Något nytt grannehörande görs därför inte.

Förvaltningen för Bygg och miljö bedömer att det inte är ändrad användning att gå från fritidshus till permanent boende. Det är båda bostäder, och tomten som sådan är redan ianspråktagen för bostadsändamål. Prövningen för ansökan om dispens från strandskyddet görs i ett annat ärende och inte i bygglovsprövningen.

### 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 fastighetsägarna till: Strannegården 1:6 angående lägesplacering av garage utmed fastighet Strannegården 1:6. De önskar att 4,5 meters gränsen respekteras. Skälen är att det menligt påverkar luft och ljusinsläpp på befintlig fruktträdgård samt har en påverkan på ett marknadsvärde av en framtida avstyckning. Husets storlek och placering har en menlig påverkan på aktuellt servitut och dess ambition att säkerställa bästa möjliga tillgång och vattenutsikt för samtliga parter. Tillfartsväg och uppgifter om dess utförande saknas, detta bör redovisas för direkt inblandade parter. En lösning kan vara en annan dragning av tillfartsväg över Strannegården 1:6 nordöstra gräns

Datum  
2024-02-01

Enen 1:26 tillika Strannegården 1:41 anser att garage och bostadshus är placerat längs med och alldeles för nära deras tomtgräns 2 m respektive 2,5 m. Det blir instängt och trångt för deras smala fastighet. Det nya huset är mycket större än det befintliga och stor del av havsutsikten skulle försvinna. Önskar att byggnaderna flytas 4,5m från gränsen.

Strannegårdens samfällighetsförening har framfört att Sturevägen som är tillfartsväg till fastigheten är axeltryckbegränsad till 3 ton. Bör iakttagas vid byggnationen!

Sökande har tagit del av invändningarna, fört dialog med grannarna men har inte ändrat sin ansökan då de muntligen framfört att det bästa är att utgå från det nuvarande husets position.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-11  
Nybyggnadskarta, 2024-01-11  
Markplaneringsritning, 2024-01-11  
E-post, 2024-01-10  
E-post, 2023-12-08  
Utlåtande, 2023-12-07  
Yttrande, 2023-11-22  
Utlåtande, 2023-11-22  
Utlåtande, 2023-11-21  
Beslut, 2023-11-20  
Utlåtande, 2023-11-20  
Fasadritning, 2023-11-08  
Planritning, 2023-10-18  
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-10-18  
Sektionsritning, 2023-10-18  
Fasadritning, 2023-10-18  
Planritning, 2023-10-18  
Ansökan, 2023-07-03  
E-post, 2023-06-20

### 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  
Fastighetsägarna till Strannegården 1:6 (delges)

Datum  
2024-02-01

Fastighetsägarna till Enen 1:26 (delges)  
Strannegårdens samfällighetsförening

Datum  
2024-02-01

§ 31

Dnr BN-2023-002707

## **SÄRÖ 1:132 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Avgiften för beslutet är 7 500 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 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.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande att det finns en komplementbyggnad på fastigheten som beviljades 1990-05-29, Tjm § 6272 & 6302. Denna komplementbyggnad utgör en avvikelse mot detaljplanen då den har en byggnadsarea om 53 m<sup>2</sup>. Detaljplanen tillåter enbart att komplementbyggnad i form av garage eller förråd uppförs och sådan byggnad får ha en byggnadsarea om max 50 m<sup>2</sup>. Vidare anger detaljplanen att endast en huvudbyggnad och ett garage/förrådsbyggnad får uppföras. Att bevilja ytterligare en komplementbyggnad på fastigheten skulle innebära att den tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader överskrids ytterligare. Komplementbyggnaderna skulle få en sammanlagd byggnadsarea om 66 m<sup>2</sup> vilket är 16 m<sup>2</sup> mer än vad detaljplanen tillåter. Det skulle då även bli en styck mer komplementbyggnad än vad detaljplanen tillåter. Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte är liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

### **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](mailto:info@kungsbacka.se).



Datum  
2024-02-01

## Sammanfattning av ärendet

### Historik

Startbesked beviljas 2015-06-02 för en Attefall-komplementbyggnad på fastigheten. Enligt startbeskedet ska komplementbyggnaden som beslutet avser ha en placering 4,5 m från gräns i väster.

En anmälan om tillsyn kom in till Bygg- och miljöförvaltningen 2017-05-05. Anmälan gäller en eventuellt olovliga markåtgärder utförda i nordvästra delen av fastigheten. Vid platsbesök av förvaltningen 2017-12-11 konstateras att bygglovspliktiga murar har uppförts på fastigheten. Det har även uppförts en komplementbyggnad i västra delen av fastigheten.

En inmätning av bygganden utförs av förvaltningens mätavdelning 2023-09-04. Den komplementbyggnad som uppförts har en byggnadsarea om cirka 13 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnaden är placerad 3,94 m från fastighetsgräns i väster och 6,51 m från fastighetsgräns i söder. Fastigheten gränsar till mark som i detaljplanen utgör allmän platsmark både åt söder och väster. Med den placeringen byggnaden har kan den inte utgöra en sådan bygglovbefriad komplementbyggnad som 9 kap. 4 § plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) avser, detta eftersom den har en placering närmre gräns till allmän platsmark än 4,5 m. Placeringen innebär även att byggnaden inte kan utgöra en sådan anmälningspliktig komplementbyggnad som 9 kap. 4 a § PBL avser. Något grannmedgivande från fastighetsägare till den mark som utgör allmän platsmark går inte att erhålla. En enskild person kan inte representera allmänhetens intresse och ge ett medgivande till placeringen. MÖD 2015-06-08 mål nr P 10150-14. Vidare ligger fastigheten inom Kulturmiljöprogram. Attefallshus får inte uppföras vid byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla, MÖD 2017-05-29 mål nr P 1588-17.

### Beskrivning av ärendet

Sökande inkommer med en ansökan om bygglov för uppförd komplementbyggnad 2023-12-29. Ansökan var komplett 2024-01-09.

Ansökan gäller nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 13,0 m<sup>2</sup>. Byggnadens tak består av sedum och fasaderna är klädda med stående träpanel i vit kulör, RAL9010.

Åtgärden är redan utförd.

Fastigheten får med byggnaden en total byggnadsarea om cirka 239 m<sup>2</sup>. Enbostadshus ska ha en byggnadsarea om 173 m<sup>2</sup> enligt tidigare bygglovsbeslut. Komplementbyggnaden i norra delen av fastigheten som utgör en gäststuga ska ha en byggnadsarea om 53 m<sup>2</sup> enligt tidigare bygglovsbeslut.

Ansökan redovisar även rivning av befintliga murar. Att riva murar kräver inte rivningslov därav har denna åtgärd inte prövats mot 9 kap. 34 § PBL.

### 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

Datum  
2024-02-01

bebyggas. Den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten får inte överstiga 300 m<sup>2</sup> varav max 50 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad och ett garage/förrådsbyggnad får uppföras. Där byggnadsnämnden bedömer det lämpligt får garage- och förrådsbyggnad uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter, dock ej närmare gränsen än 1,5 m. Uthus eller annan gårdsbyggnad får inte ha större byggnadshöjd än 3,0 m

#### Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av riksintresse för Kulturmiljöprogram för Kungsbacka.

#### 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.

#### Beslutsunderlag

Yttrande från sökande, 2024-01-29  
Bilder tillhörande granneyttrande, 2024-01-25  
Granneyttrande, 2024-01-23  
Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-19  
Utlåtande från granne, 2024-01-17  
Utlåtande från granne, 2024-01-14  
Situationsplan, 2024-01-08  
Skrivelse, 2024-01-08  
Fasad-, plan- och sektionssritning, 2024-01-08  
Ansökan, 2023-12-29

#### Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande från sökande daterat 2024-01-29, granneyttrande daterat 2024-01-23 samt bilder tillhörande granneyttrande daterat 2024-01-25.

#### Beslutsgång

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

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

#### Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 32

Dnr BN-2023-002544

**Sekretessärende**

Protokoll innehållande sekretess publiceras inte i sin helhet på webben.

Datum  
2024-02-01

§ 33

Dnr BN-2023-001938

### **KRÅKEKÄRR 1:32 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

#### **Beslutsmotivering**

Inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Sökande har i ansökan angett som särskilt skäl till varför en dispens ska ges att området behöver tas i anspråk för att utvidga en pågående verksamhet som inte kan utvidgas utanför området.

Ett nytt enbostadshus utgör inte en verksamhet. Det går därtill inte att motivera varför ett enbostadshus måste placeras just på den platsen och inom strandskyddet. Ett enbostadshus behöver inte för sin funktion ligga vid vatten.

Datum  
2024-02-01

Det går vidare enligt förvaltningen inte att motivera att platsen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Enbostadshuset och den altan som redovisas i ansökan har en placering cirka 19 meter från strandlinjen. Det finns ingen väg eller bebyggelse inom dessa meter.

Vidare bedöms det utgöra ett enskilt intresse av att bygga ett enbostadshus på platsen. Byggnation av ett enbostadshus kan inte anses utgöra ett mycket angeläget intresse eller att angeläget allmänt intresse.

Den plats där sökande önskar uppföra ett enbostadshus på är föremål för ett pågående klagomålsärendet hos Miljö- och hälsoskydd. Utan en strandskyddsdispens har området tagits i anspråk och privatiserats. Det har uppförts altandäck, brygga, byggnader och det har anlagts en gräsmatta.

Mark- och miljödomstolen har i dom M 2138-21, 2022-02-11, framfört följande:

”Vad gäller föreläggandepunkterna avseende brygga och gräsmatta framgår redan av förhöret med Johan Rybrink att han utfört dessa, och att så skett under 2000-talet. Domstolen anser därvid att den flytbrygga som avses med nämndens föreläggande är en ny anläggning och att den hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Bryggan omfattas därmed av strandskyddsförbud. Även gräsmattan som Johan Rybrink nyanlagt omfattas av strandskyddsförbud eftersom den bedöms vara en anläggning som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Med ovan redovisad bedömning anser domstolen att nämndens föreläggande avseende brygga, gräsmatta och nybyggd förrådsbyggnad är lagligen grundade. De anses även befogade.”

Med stöd av domen från Mark- och miljödomstolen, som finns bifogad, gör förvaltningen samma bedömning, att området inte lagligt tagits i anspråk utan att sökande själv utfört flera av åtgärderna som resulterat i att området idag upplevs som ianspråktaget.

Eftersom området inte lagligt tagits i anspråk går det inte att motivera att medge en dispens utifrån det särskilda skälet.

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda. Marken som planeras att tas i anspråk omfattar ett område som behövs för att ge allmänheten möjlighet till fri passage och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet mellan strandlinjen och befintlig bebyggelse i området, enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § (MB, SFS 1998:808).

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2023-10-04.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Ansökan redovisar även uppförande av en altan runt enbostadshuset.

Datum  
2024-02-01

Den föreslagna placeringen är belägen cirka 19 meter från havet och därmed inom strandskyddat område.

Förvaltningen har besiktigat den aktuella platsen.

### Kommunicering

Sökande har i sitt yttrande skrivit att sökande anser att platsen ska ses som en lucktomt till den närliggande villaraden och att en passage till vattnet kommer bevaras.

Förvaltningen underrättade den sökande 2023-12-19 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kommer att beviljas. Ingen av de särskilda skälen till att medge en dispens bedöms vara uppfyllda.

### Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-08  
Bilaga, dom från MMD, M 2138-21, 2022-02-11  
Ansökan 2023-10-04  
Fasadritningar, 2023-10-04  
Planritningar, 2023-10-04  
Situationsplan, 2023-10-04  
Yttrande från sökande inför ansökan, 2023-10-04

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum  
2024-02-01

§ 34

Dnr BN-2023-001965

## ÖLMANÄS 3:20 - Strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för anläggande av en solcellspark.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

### Villkor

Föreslagen solcellspark ska till sin helhet lokaliseras inom aktuellt verksamhetsområde. Solceller ska sålunda inte placeras utanför reningsverkets avgränsade markområde. Föreslagen solcellspark ska vidare endast användas för den aktuella verksamhetens ändamål.

### Upplysningar

Kommunen är enligt lag (19 kap. 3 a § miljöbalken) skyldig att skicka beslutet om dispens från strandskyddet till länsstyrelsen för granskning. Länsstyrelsen ska inom tre veckor från den dag myndigheten tog emot kommunens beslut ge besked om det finns anledning till att överpröva beslutet. Innan du vidtar några åtgärder uppmanas du invänta detta besked. Om länsstyrelsen anser att det finns prövningsskäl uppmanas du även invänta utgången av denna prövning eftersom länsstyrelsen kan upphäva byggnadsnämndens beslut.

Åtgärden kan kräva bygglov eller marklov. Arbete i vatten kan också kräva anmälan till länsstyrelsen, alternativt tillstånd för vattenverksamhet. Kontakta därför länsstyrelsen om du ska utföra åtgärder i vattenområden.

För att utföra ett planerat arbete som beviljats strandskyddsdispens ska man ha mark- och vattenägarens tillstånd. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden och/eller fastighetsägaren uppmanas att själv informera grannar och andra som kan beröras av åtgärden.

### Beslutsmotivering

Ansökan avser strandskyddsdispens för anläggande av en solcellspark som upptar en yta om ca 2 540 kvadratmeter på fastigheten Ölmanäs 3:20. Sökanden i ärendet, Ölmanäs reningsverk, ämnar enligt ansökan installera solceller för att kunna bli självförsörjande på el samt för att klara moderna miljökrav.

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det finns ett särskilt skäl och syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Vid prövningen av detta ärende bedömer arbetsutskottet att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den ansökta åtgärden. Detta med beaktande av följande sakomständigheter; Föreslagen åtgärd utgör ett viktigt steg för kommunen i riktning mot att klara

Datum  
2024-02-01

moderna miljökrav. Tanken är att reningsverket ska bli självförsörjande genom solceller och föreslagen åtgärd utgör en komplettering av befintlig reningsverksamhet inom fastigheten med minimal åverkan på naturen i området samt på djur- och växtliv. Arbetsutskottet är sålunda positiv till att tillskapa möjlighet för självförsörjande elförbrukning inom det aktuella reningsverket, vilket även bedöms medföra bevarande av goda livsvillkor för djur och växtliv.

Det aktuella reningsverket består idag av ett inhägnat område och det föreligger inget större allmänt intresse av att beträda fastigheten för att nå stranden. Markområdet är sålunda ianspråktagen för en angelägen kommunal verksamhet och svårtillgänglig för allmänheten samt väl avskild från kusten. Solcellsparken har dock ingen ytterligare avhållande effekt för utövande av allemansrätten, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Kommuninvånare bedöms sålunda ha möjlighet att passera området och åtgärden bedöms inte stå i strid med strandskyddets syfte om att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet eller försämra förutsättningarna för friluftslivet i området. Sammantaget bedöms strandskyddet syften inte påverkas negativt av nu föreslagen åtgärd varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens.

#### Aktuella bestämmelser

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap. 13 § miljöbalken.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken.

Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

inom ett strandskyddsområde får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter, 7 kap. 15 § miljöbalken.

Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan strandskyddsdispens medges, 7 kap. 18 c-d och 26 §§ miljöbalken. I 7 kap. 18 f och 18 h §§ miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten, tomtplatsavgränsning och tidsbegränsning av dispensen. Beslut om strandskyddsdispens får enligt 16 kap. 2 § miljöbalken förenas med villkor.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken endast beakta om det område som dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Datum  
2024-02-01

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus (7 kap. 18 d § miljöbalken).

### Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-10-09.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för anläggande av en solcellspark.

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

### Kommunicering

Förvaltningen har skickat en underrättelse till sökande 2023-10-18.

Sökande har i samband med sin ansökan skickat in ett yttrande. I yttrandet skriver sökande att solcellsparken är placerad öster om avloppsreningsverket och att avloppsreningsverket är placerat mellan den tilltänkta solcellsparken och strandlinjen. Även tillfartsvägen till avloppsreningsverket avskiljer solcellsparken från vattnet. Tillgängligheten till stranden och havet påverkas enligt sökande ej av att bygga solcellsparken och befintliga promenadstigar som finns i området kommer att bibehållas. Enligt sökande kommer solcellsparken inte hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

Vidare skriver sökande i sitt yttrande att ett avloppsreningsverk måste höjdmässigt placeras lågt och nära recipienten, som i detta fall är havet, det finns ingen annan möjlighet till placering. Enligt det kommande avloppsdirektivet från EU så ska VA-verksamheten blir energineutral, vilket innebär att verksamheten måste producera energi för att väga upp för den energin som verksamheten gör åt. Egen producerad el från solceller måste komma från en anläggning som ligger på eller i direkt närhet till verksamheten. En alternativ placering av solcellsparken är inte möjlig då det hade krävts att anlägga ledningar till verksamheten, detta anses inte tekniskt och

Datum  
2024-02-01

ekonomisk genomförbart. Föreslagen solcellspark kan därför inte placeras någon annanstans och ligger inom samma fastighet som det befintliga avloppsreningsverket.

Slutligen skriver sökande att anlägga en solcellspark vid avloppsreningsverket skulle stödja det regionala elnätet, som är av stort allmänt och ett angeläget intresse.

Förvaltningen skickar 2024-01-03 och 2024-01-05 en ny underrättelse till sökande.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2024-01-08

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**

Lars Eriksson (S) yrkar på att bevilja strandskyddsdispens för anläggande av solcellspark på fastigheten med följande motivering; det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den ansökta åtgärden. Föreslagen åtgärd utgör ett viktigt steg för kommunen i riktning mot att klara moderna miljökrav. Tanken är att reningsverket ska bli självförsörjande genom solceller och föreslagen åtgärd utgör en komplettering av befintlig reningsverksamhet inom fastigheten med minimal åverkan på naturen i området samt på djur- och växtliv. Det är positivt att tillskapa möjlighet för självförsörjande elförbrukning inom det aktuella reningsverket, vilket även medför bevarande av goda livsvillkor för djur och växtliv.

Det aktuella reningsverket består idag av ett inhägnat område och det föreligger inget större allmänt intresse av att beträda fastigheten för att nå stranden. Markområdet är sålunda ianspråktagen för en angelägen kommunal verksamhet och svårtillgänglig för allmänheten samt väl avskild från kusten. Solcellsparken har dock ingen ytterligare avhållande effekt för utövande av allemansrätten, förutsatt att angivna villkor följs. Kommuninvånare bedöms sålunda ha möjlighet att passera området och åtgärden bedöms inte stå i strid med strandskyddets syfte om att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet eller försämra förutsättningarna för friluftslivet i området. Sammantaget bedöms strandskyddet syften inte påverkas negativt av nu föreslagen åtgärd.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på ett tillägg i form av villkor av solcellsparkens lokalisering. Solcellsparken ska lokaliseras inom verksamhetens område och användas för verksamhetens ändamål.

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, Lars Erikssons (S) yrkande om att bevilja strandskyddsdispens samt Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsyrkande.

Datum  
2024-02-01

Ordföranden (M) prövar först förvaltningen förslag mot Lars Erikssons (S) yrkande och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Erikssons (S) yrkande.

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande

Länsstyrelsen (delgivningskvitto)

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen (internpost)

Kommunstyrelsen (internpost)

Datum  
2024-02-01

§ 35

Dnr BN-2017-002010

**Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked**

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

Datum  
2024-02-01

§ 36

Dnr BN-2022-000829

**Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked**

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

Datum  
2024-02-01

§ 37

Dnr BN-2018-000535

**Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked**

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

Datum  
2024-02-01

§ 38

Dnr BN-2020-002255

**Rättelseföreläggande med löpande vite att avröja tillbyggnad i form av altan**

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

Datum  
2024-02-01

§ 39

Dnr BN-2020-002255

**Rättelseföreläggande med löpande vite att avröja byggnad**

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



Datum  
2024-02-01

§ 40

Dnr BN-2020-002255

**Rättelseföreläggande med vite att avröja plank**

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

Datum  
2024-02-01

§ 41

Dnr BN-2020-002255

**Rättelseföreläggande med vite att avröja mur**

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

Datum  
2024-02-01

§ 42

Dnr BN-2022-000093

**Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked**

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

Datum  
2024-02-01

§ 43

Dnr BN-2022-005182

**Rättelseföreläggs med vite att avröja grindar**

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

Datum  
2024-02-01

§ 44

Dnr BN-2022-001568

**Byggsanktionsavgift för att ha tagit del av byggnad i bruk innan  
slutbesked**

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

Datum  
2024-02-01

§ 45

Dnr BN-2008-001279

**Rättelseföreläggs med vite att avröja tillbyggnad av  
komplementbyggnad**

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