



Plats och tid för sammanträde	Kungsbackarummet, Storgatan 37	Klockan 09.04–11.40
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande deltar ej § 362 p.g.a. jäv Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande §§ 338-361, § 363, ordförande § 362 Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef deltar ej § 356 p.g.a. jäv Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Christina Nordberg, controller §§ 338-341 Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 338-361, 363 § 362 se separat protokoll
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Heinrich Kaufmann (C)	

Datum
2023-12-21

Innehåll

§ 338 Dnr 2023-00112 Förändring av ärendelista.....	4
§ 339 Dnr 2023-00113 Information från förvaltningen	5
§ 340 Dnr 2023-00246 Investeringsplan 2025-2034.....	6
§ 341 Dnr 2023-00240 Underlag till kommunbudget 2025, plan 2026-2027.....	7
§ 342 Dnr BN-2023-002180 ALAFORS 3:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	8
§ 343 Dnr BN-2023-001706 BUKÄRR 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	13
§ 344 Dnr BN-2023-000610 GRESSELA 3:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus ..	19
§ 345 Dnr BN-2023-000286 HAMMERÖ 10:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus .	20
§ 346 Dnr BN-2023-001713 KARSEGÅRDEN 6:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	24
§ 347 Dnr BN-2023-002052 LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av stall.....	30
§ 348 Dnr BN-2023-001503 LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	36
§ 349 Dnr BN-2023-001594 LYNGÅS 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	38
§ 350 Dnr BN-2023-000936 VASSBACKA 1:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	46
§ 351 Dnr BN-2023-000136 ALGUSERED 1:134 - Bygglov för ändrad användning, utvändig ändring samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnader samt nybyggnad av komplementbyggnad och plank.....	52
§ 352 Dnr BN-2023-001535	

Datum
2023-12-21

ALSLÖV 16:1 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	58
§ 353 Dnr BN-2023-000618 BOLÅS 1:12 - Bygglov för ändrad användning av verksamhet till två bostäder.....	61
§ 354 Dnr BN-2023-002231 HAGRYD 3:9 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt komplementbyggnader.....	65
§ 355 Dnr BN-2023-001421 LYNGÅS 3:3 - Bygglov för ändrad användning av byggnader och anläggande av parkeringsplatser.....	66
§ 356 Dnr BN-2023-000525 LANNEKULLA 9:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	69
§ 357 Dnr BN-2023-001683 NÖTEGÅNG 1:13 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	71
§ 358 Dnr BN-2023-001741 VALLBY 2:14 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet	75
§ 359 Dnr BN-2023-001977 ÅSA 4:33 - Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus	79
§ 360 Dnr BN-2023-001504 VALLDA 4:29 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus	81
§ 361 Dnr BN-2020-003065 Rättelseföreläggande med vite att avröja tre upplag.....	87
§ 363 Dnr BN-2020-000509 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	88

Datum
2023-12-21

§ 338

Dnr 2023-00112

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

Sammanfattning av ärendet

Ordföranden (M) anmäler följande förändringar av ärendelistan;

Ärende nr. 17 *HAGRYD 3:9 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt komplementbyggnader*, utgår.

Ärende *VALLDA 4:29 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus*, tillkommer och behandlas efter ärende nr. 22.

Beslutsgång

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

Datum
2023-12-21

§ 339

Dnr 2023-00113

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningschef Katarina Öryd informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om det pågående arbetet med framtagande av ny styrmodell, där byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd är utsedda testpiloter i projektet vad gäller nämndbudget. Den 19 december genomfördes ett policylabb mellan presidierna och förvaltningsledningen. I januari 2024 fortsätter arbetet i policylabb.

Beslutsgång

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

Datum
2023-12-21

§ 340

Dnr 2023-00246

Investeringsplan 2025-2034

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner investeringsplan för löpande investeringar 2025–2034.

Sammanfattning av ärendet

Enligt Kungsbacka kommuns styrmodell ska nämnder och styrelser varje år fatta beslut om en investeringsplan. Investeringsplanen gäller en tioårsperiod, nästkommande fem budgetår samt efterföljande fem utblicksår. Efter nämndernas beslut behandlar Kommunstyrelsens arbetsutskott investeringsplanen. Investeringsplanen är en del av kommunbudgetprocessen och utgör ett underlag till Kommunfullmäktiges beslut om kommunens samlade investeringsplan och kommunbudget 2025 som fattas i juni 2024.

Förvaltningen föreslår att totalt 2 550 000 kronor avsätts för löpande investeringar under perioden 2025–2034, vilket innebär 255 000 kronor per år under perioden. Beloppet avser löpande investeringar av inventarier som till exempel mätinstrument för samtliga avdelningar inom Bygg- och miljöförvaltningen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-05

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

Kommunstyrelsen
Nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Datum
2023-12-21

§ 341

Dnr 2023-00240

Underlag till kommunbudget 2025, plan 2026-2027

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner Underlag till kommunbudget 2025, plan 2026-2027, daterad 2023-11-23.

Sammanfattning av ärendet

Varje nämnd ska inkomma med underlag till kommunbudget 2025, plan 2026–2027 till kommunens centrala budgetberedning. Underlaget ska vara kortfattat och beskriva nämndens möjligheter, utmaningar, förändringar och vad som kan göras annorlunda inom olika verksamhetsområden. Nämndens arbete ska ses i sammanhanget Ett Kungsbacka och också beskriva om det finns sådant som nämnden kommersluta göra eller sådants som andra kan göra lika bra eller bättre.

Nämnden ska beskriva sitt arbete för att ha budget i balans på kort och lång sikt, 5 respektive 10 år. Underlaget ska beskriva nämndens innovationsarbete och omställning till nya arbetssätt, samt hur faktorer i omvärlden påverkar arbetet.

Detta underlag till kommunbudget 2025, plan 2026–2027 speglar möjligheter, utmaningar och förändringar för byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd. Byggnadsnämnden har helhetsansvar för den nämndbudget som omfattar den gemensamma Bygg- och miljöförvaltningen. Nämndbudgeten tas fram i samverkan med de båda nämnderna.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-11
Underlag till kommunbudget 2025, plan 2026–2027, 2023-11-23
Yttrande NMH, MH-2023-06505, 2023-12-07

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
2023-12-21

§ 342

Dnr BN-2023-002180

ALAFORS 3:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysning

Platsen angränsar till strandskyddat område. Åtgärder som påverkar strandskyddet kräver dispens. Även om byggnaderna placeras utanför strandskyddet kan de ändå påverka strandskyddet, tex genom att bostäderna generar i s.k. hemfridszoner, grävningsarbeten under byggtiden osv. Strandskyddsdispensprövningen är en separat prövning. Ansökan görs hos kommunen.

Platsen angränsar till fornlämning. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för att flytta, ta bort, gräva ut, täcka över, ändra eller skada en fornlämning.

Tillfartsväg bör inte luta mer än 8%. Redovisad tillfartsväg lutar ca 13-14% (ca 6 m höjdskillnad på ca 45 m) samt placeras så att ett område jordbruksmark skärs av från den omgivande sammanhängande jordbruksmarken. Det bedöms gå att lösa, t.ex. genom att flytta tillfartsvägen 30 åt norr. Trafikverket behöver också yttra sig angående placering av tillfart. Eftersom ansökan ändå föreslås att avslås av andra övergripande skäl utreds inte frågan djupare i detta läge.

Beslutsmotivering

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt

Datum
2023-12-21

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

Kommunens översiktliga planering

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 Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service e.tc. redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etc mer effektivt.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling inom dessa områden kan påverka kommunens

Datum
2023-12-21

hållbara utveckling negativt eftersom den försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla motsvarande kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. 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.

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 grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Landsbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik m.m. samt högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom landsbygd. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Bedömning

Den aktuella lokaliseringen ligger ca 2,5 km från Anneberg centrum som är närmsta tätort med duglig samhällsservice. Kollektivtrafik förekommer i anslutning till sökt lokalisering, men bussar går i huvudsak endast dagtid på vardagar. Övriga kollektivtrafikförbindelser finns som närmst i Annebergs centrum, ca 2,5 km från sökt lokalisering. Området nås via Annebergsvägen som kring sökt lokalisering saknar separat gång- och cykelväg samt gatubelysning. Separat gång- och cykelväg till Lindome finns ca 1,5 från sökt lokalisering samt till Anneberg ca 1 km från sökt lokalisering. Förutsättningarna tyder på ett starkt bilberoende. Vidare ligger området utanför kommunens verksamhetsområde för VA.

I det aktuella området, längst Annebergsvägen, Rökerivägen och Bäckängsvägen finns idag ca 70 bostäder. Den befintliga bebyggelsen är spridd och i stort sett hela

Datum
2023-12-21

området är inte detaljplanelagt. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 10-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs sammanfattningsvis bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen, vilket på sikt bedöms få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka, lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera bostäder till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 5 § PBL.

Landskapsbilden

Av bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL följer att byggnadsverk ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen, däribland landskapsbilden.

Det innebär bland annat att placeringen av byggnationen ska ta hänsyn till värdena på platsen. Utsikter, vyer och siktlinjer kan vara viktiga för upplevelsen av en landskapsbild, vare sig det är anlagda eller mer spontana (jfr MÖD 2015-04-09 mål nr P 8223–14).

När det gäller anpassning till det ännu obebyggda landskapet kan det handla om att följa naturliga gränser såsom höjd- och siktlinjer, berg och floder. Landskapet byggs även upp av levande och föränderliga element såsom träd och annan vegetation (MÖD 2020-05-08 mål nr P 1820–19).

Placering av bebyggelse i ett öppet landskap kan innebära stor exponering och påverkan på befintliga värden. Samma sak kan gälla om bebyggelsen placeras på höjder i ett kuperat landskap. Det kan då vara lämpligare att placera byggnader på en lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer (jfr prop. 1985/86:1 sid. 481 och MÖD 2018-03-19 mål nr P 10184–17).

Det förekommer inte sällan äldre lokaliseringar som inte tagit landskapsbilden i beaktning på samma sätt som görs idag. Även om landskapsbilden redan har tagit skada av tidigare uppförd bebyggelse innebär det dock inte att ytterligare bebyggelse därmed per automatik är lämplig.

De aktuella lokaliseringarna placeras på den högsta punkten på en kulle. Lokaliseringen bedöms få en stor negativ inverkan på omgivningen och landskapsbilden. Bedömningen görs sammanfattningsvis att byggnationen inte uppfyller de krav om placering med hänsyn till landskapsbilden.

Datum
2023-12-21

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen och bevara landskapsbilden överväger det enskilda intresset av att bygga 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. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkommen samt komplett för handläggning 2023-11-02 avser nylokalisering av enbostadshus inom fastigheten Alafors 3:5. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-08
Ansökan, 2023-11-02
Situationsplan, 2023-11-02

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 343

Dnr BN-2023-001706

BUKÄRR 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

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 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.

Datum
2023-12-21

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.
3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

4 kap. 2 § Miljöbalken (MB) anger att inom följande 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.

Kommunens översiktliga planering

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är 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 inom Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utrednings område för utvidgad utvecklingsort.

Kommunen arbetar för åtgärder som möjliggör snabba personresor i stråket Säröleden. När de snabba personresorna fungerar och nya resecentrum anlagts i Kullavik och Särö kan orterna utvecklas öster om Säröleden. Fokus kommer att ligga på att nyttja närheten till resecentrum och bygga en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Marken nära resecentrum har stor potential att utvecklas

Datum
2023-12-21

med både bostäder och verksamheter av framför allt centrumkaraktär. Inom utredningsområde för utvidgad utvecklingsort tillåts i dagsläget sålunda ingen ny bebyggelse eftersom den ska sparas för framtida planläggning.

Detaljplanekravet

När det kommer till när kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) görs en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Leder det till slutsatsen att reglering behöver ske i ett sammanhang utfaller kravet på detaljplan.

Om åtgärden medför ytterligare behov av samordning är det ett förhållande som har betydelse för bedömningen. Med behov av samordning avses bl.a. frågor om fastighetsindelning och utförande av gemensamhetsanläggningar samt utbyggnad av gator, vägar, vatten, avlopp, anläggningar för dagvattenhantering, el och annan teknisk försörjning. Det kan även finnas behov av samordning om den planerade bebyggelsen förutsätter kommunens medverkan i någon nämnvärd omfattning. Ett sådant behov finns också om statliga intressen berörs på ett sådant sätt att det finns skäl för länsstyrelsen att bevaka dem i ett planärende, om det finns många motstridiga enskilda intressen eller om området i framtiden ska ägas av flera olika aktörer (prop. 2017/18:167 s. 21).

Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön. Med inverkan på omgivningen avses både den inverkan på miljön och den inverkan på omgivningen i övrigt som uppstår på grund av bebyggelsen. Som exempel på sådan inverkan kan nämnas om bebyggelsen ska uppföras på mark som ur miljösynpunkt är värdefull samt om den planerade användningen ger upphov till buller eller genererar mycket trafik (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

Vidare kan en rad andra förhållanden ha betydelse för bedömningen i det enskilda fallet om åtgärden behöver utredas i ett sammanhang, till exempel behovet av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling eller av att kunna hantera risker för olyckor (prop. 2017/18:167 s. 21).

När det kommer till områden där stor efterfrågan på mark för bebyggande råder (4 kap. 2 § 3 PBL) kan enstaka tillkommande bostäders lämplighet behöva utredas i en detaljplaneprocess eftersom marken i dessa områden behöver utnyttjas på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Bebyggelsens lämplighet och utformning kan behöva bedömas i ett sammanhang samtidigt som sakägare och övriga intressenters intresse av tidig information och medverkan måste tillgodoses. Man bör i dessa lägen inte föregripa den samlade bedömning som måste ske i form av detaljplan genom att ta ställning i det ena ärendet efter det andra (prop. 1985/86:1 s. 555).

Bedömning

Som tidigare redogjort ligger aktuell fastighet strax öster om Säröleden, inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utredningsområde för utvidgad utvecklingsort. Lokaliseringen ligger i utkanten av en bebyggelsegrupp, längst Sofielundsvägen. Området är i övrigt omgivet av potentiellt byggbar mark.

Datum
2023-12-21

Det råder över lag ett starkt behov av att hushålla med mark, pröva lämplig markanvändning, exploateringsgrad, utbyggnad av infrastruktur, bebyggelsestruktur m.m. i det aktuella området i ett större sammanhang, på ett övergripande plan.

Det råder samtidigt högt bebyggelsetryck i området, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste 15-20 åren. Det talar också för att det föreligger ett starkt behov av att pröva nytillkommande bebyggelse i området i ett större sammanhang.

Förvaltningen gör den sammantagna bedömningen att kravet på detaljplan utfaller som huvudregel vid etablering av ny bebyggelse på platsen.

Proportionalitetsprincipen

Även om en kommun har möjligheten att avslå en ansökan om förhandsbesked och bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, så framgår det, enligt Högsta förvaltningsdomstolen, av den allmänna principen om proportionalitet, att det förr eller senare – beroende på omständigheterna i det enskilda fallet – inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökande får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga.

Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går, desto tyngre väger den enskildes intresse av att få en prövning. Utgångspunkten är den tid som gått sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva en ansökan (jfr RÅ 2010 ref. 90). Det enskilda intresset av att få en konkret prövning får anses vara knutet till fastigheten som sådan och inte till den som äger den. Även tidigare ansökningar från ägare av intilliggande fastigheter kan, beroende på förhållandena, få betydelse för tidsaspekten.

Bedömningen om det strider mot proportionalitetsprincipen att avslå ett förhandsbesked eller bygglov ska göras med utgångspunkt från förhållandena vid tiden då prövningen görs (jfr RÅ 2010 ref. 90). Prövningen ska följaktligen inte grundas på någon bedömning av när en detaljplaneläggning skulle kunna bli aktuell (Högsta domstolen, dom den 3 november 2016, mål nr T 260-15). Den tid som ska läggas till grund för bedömningen är den faktiska tiden under vilken detaljplanekravet har gjorts gällande.

HD konstaterar i två fall (mål nr P 4245-21 samt P 4243-21, 2022-06-21) att det rådde ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först ska ske och sökandes intresse av att få besked huruvida de kan ges tillåtelse att bygga på fastigheten. Några specifika behov avseende markanvändningen på den sökta fastigheten som bara kan tillgodoses genom en kommande detaljplan bedömdes inte ha anförts av nämnden och det bedömdes inte heller framkommit att det fanns någon konkret plan för detaljplaneläggning. Därutöver var fastigheten belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan var detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet var avgränsat och av förhållandevis begränsad till storlek. Kommunen hade avslagit ansökningar om förhandsbesked på fastigheten med hänvisning till detaljplanekravet sen åtminstone början på 90-talet (dvs ca 30 år).

Datum
2023-12-21

Av förvaltningens utredning framgår att ansökningar om förhandsbesked har avslagits i det aktuella området med hänvisning till kravet på detaljplan som tidigast från början på 2000-talet. Sökande har inte redovisat några andra uppgifter. Med hänsyn till tidsaspekten samt förutsättningarna i det aktuella området menar förvaltningen att det inte råder ett missförhållande mellan det allmänna intresset av detaljplaneläggning och sökandes intresse av att bebygga fastigheten, att det strider mot proportionalitetsprincipen att sökande får avvakta besked. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan, inkommen 2023-09-11, kompletterad samt komplett för handläggning 2023-10-02, avser nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Bukärr 1:38.

Fastigheten ligger utom detaljplan, inom Hallands kustområde, riksintresse rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 § samt 4 § Miljöbalken samt delvis inom kommunal naturvårdsplan, Sanna-Dala.

Beslutsunderlag

Yttrande sökande, 2023-12-18
Förvaltningens tjänsteskrivelse 2023-12-08
Ansökan, 2023-09-11
Situationsplan, 2023-10-02

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande från sökande daterat 2023-12-18.

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Datum
2023-12-21

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 344

Dnr BN-2023-000610

GRESSELA 3:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt inhämta remissvar från berörda myndigheter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkommen 2023-03-27, kompletterad med ytterligare underlag samt komplett för handläggning 2023-10-02, avser nylokalisering av enbostadshus inom fastigheten Gressela 3:11. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2023-12-08
Ansökan, 2023-03-27
Situationsplan, 2023-04-04
Bilaga, 2023-04-04
VA-intyg, 2023-10-02

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att återremittera ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget, med motiveringen att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Datum
2023-12-21

§ 345

Dnr BN-2023-000286

HAMMERÖ 10:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

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

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 tre enbostadshus inom en fastighet med en areal om 1,1 hektar som i dagsläget är bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är vidare belägen utanför detaljplanerat område men inom ett område som har ett pågående planprogram. Aktuell fastighet har även spår av fornlämningar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokaliseringar av tre enbostadshus är lämpliga med hänsyn till kommunens tätortsutveckling och strategiska planering. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta med beaktande av att föreslagna åtgärder bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan och prejudicerande verkan för området. Marken som ämnas bebyggas bedöms inte heller utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Därtill har processen före förevarande planprogram dragit ut på tiden och de åtgärder som nu föreslås kommer inte att ha någon nämnvärd påverkan på planprocessen, särskilt med beaktande av att planprogrammet kan komma att justeras vid tiden för antagande av en detaljplan för området.

Arbetsutskottet bedömer därtill att föreslagna lokaliseringar utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp samt passar in i landskapsbilden. Åtgärderna förutsätter sålunda inte detaljplanläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placeringar. Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagna lokaliseringar passar väl in i landskapet och

Datum
2023-12-21

närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämpliga utifrån förutsättningarna på platsen. Åtgärderna bedöms inte heller innebära olägenheter som kan anses vara betydande.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-02-08 innebär nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten Hammerö 10:7. Fastigheten har en areal 1,1 ha och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

På fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer L1997:5070).

Fastigheten ingår i område för planprogram Södra Porten projekt-id 1733.

Ansökan bedöms vara komplett 2023-10-27.

Kommunicering

Förvaltningen har den 11 april 2023 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande har 2023-09-12 inkommit med en reviderad situationsplan. Förvaltningen har meddelat sökande att även den placeringen inte bedöms lämplig.

Förvaltningen har hört berörda grannar, synpunkter har inkommit från ägare till Hammerö 13:3 och Hammerö 13:6, se bilagor. Vidare har yttranden inkommit från Kungsbacka kommuns Samhällsbyggnadskontor, se bilaga.

Sökande har fått ta del av inkomna synpunkter.

Beslutsunderlag

Yttrande förvaltningen för Teknik, 2023-12-19

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-12

Ansökan, 2023-02-22

Situationsplan, 2023-09-12

Information från sökande, 2023-02-08

Bullerutredning, 2021-10-27

Datum
2023-12-21

Yttrande länsstyrelsen angående fornlämning, 2023-08-24
Yttrande Samhällsbyggnadskontoret Kungsbacka kommun, 2023-11-23
Yttrande Trafikverket, 2023-10-06
Yttrande fastighetsägare till Hammerö 13:6
Yttrande fastighetsägare till Hammerö 13:6
Yttrande fastighetsägare till Hammerö 13:3

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande från förvaltningen för Teknik, daterat 2023-12-19.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering av tre enbostadshus bedöms vara högst lämplig med hänsyn till kommunens strategiska planering enligt gällande översiktsplan. Ansökan bedöms sålunda uppfylla lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL. Detta särskilt med beaktande av att föreslagna åtgärder bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan och negativ prejudicerande verkan för området. Därtill har processen för förevarande planprogram dragit ut på tiden och de åtgärder som nu föreslås bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på planprocessen, inte minst då planprogrammet kan komma att justeras inför antagande. Marken som ämnas byggas bedöms inte heller utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Föreslagna lokaliseringar bedöms vidare utgöra lämpliga kompletteringar av befintlig bebyggelse och passar in i landskapsbilden. Åtgärderna förutsätter sålunda inte detaljplanläggning av området och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett positivt besked i enlighet med nu sökta placeringar. Sammantaget bedöms föreslagna lokaliseringar passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse. Åtgärderna bedöms även vara lämpliga utifrån förutsättningarna på platsen och medför inte någon olägenhet som kan anses vara betydande.

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

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-12-21

Fastighetsägare till Hammerö 13:3 och Hammerö 13:6 (delges)
Samhällsbyggnadskontoret (delges)
Kungsbacka kommun, fastighetsägare till Hammerö 9:24

Datum
2023-12-21

§ 346

Dnr BN-2023-001713

KARSEGÅRDEN 6:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-6 §§, 4 kap 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för att bygga två tillkommande bostadshus på fastigheten Karsegården 6:11, 4 830 kvm stor, som idag har ett bostadshus. Fastigheten ligger i Onsala. Den föreslagna platsen är idag inte nyttjad som tomt till bostadshuset. Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Översiktsplanen pekar ut området som centrumnära. Tillkommande bebyggelse bedöms med stöd av översiktsplan, bebyggelseutveckling och hänsyn till riksintressen och grönstrukturer behöva planläggas. Den ansträngda trafiksituationen på Onsalavägen och bostadspolitiska mål tillåter inga fler tillkommande bostäder i Onsala. Utformningsförslaget i sig med två tillkommande bostadstomter på en skaftväg innebär en olämplig struktur samt bedöms förbereder för ytterligare två tomter. En samlad bedömning är att ansökan inte ska beviljas med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6 §§ och kravet på planläggning PBL 4 kap 2 §

Datum
2023-12-21

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-09-08 och var komplett 2023-10-19 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten KARSEGÅRDEN 6:11 [REDACTED]. Fastigheten har en areal av 4 830 kvm och är idag bebyggd med ett enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, inom Onsala tätort. Området omfattas ej av utökat strandskydd från havet.

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 därför ej hörts ärendet.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2023-12-05. Sökande har inkommit med en skrivelse som kan förstås som en önskan om att kommunen ska vara mer tillåtande till bebyggande. Sökande hävdar att tidigare ägare och ägaren dessförinnan ska ha ansökt om förhandsbesked och fått nej på olika grunder.

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.

Datum
2023-12-21

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

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

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

Kommunens översiktliga planering

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Kommunen ska växa och utvecklas främst inom våra prioriterade utvecklingsorter. En utbyggnad utanför våra orter kan få omfattande ekonomiska konsekvenser för att kunna motsvara den kommunala servicen, en spridd bebyggelse bidrar inte till utveckling av hållbara strukturer gällande kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system.

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

- I centrum ska bebyggelsen vara tätast och här återfinns de flesta verksamheterna och utbudet av olika upplevelser med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.
- Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas. Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och utvecklas. Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan.

Datum
2023-12-21

• De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

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

Bedömning

Detaljplan krävs

Utifrån översiktsplanen är utgångspunkten att detaljplaneläggning krävs, om inte undantag från kravet på detaljplan är uppfyllt genom att byggnadsverket kan prövas i samband med ansökan om förhandsbesked.

Kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) efter en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Någon lokaliseringsstudie för om enskilda bygglovsprövningar kan föregå detaljplan är ej framtagen för det berörda området. Behovet av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark, prioritera mellan motstående markanvändningsintressen, prejudicerande effekter på omgivningen, högt bebyggelsestryck, långsiktiga utvecklingen för området medför att kravet på ny detaljplan utfaller.

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden för det rörliga friluftslivet och högexploaterad kust. Förslaget innebär att naturmark tas i anspråk. Den övergripande avvägning som har gjorts i översiktsplanen att bebyggelseutveckling kan ske i utvecklingsområden, förutsätter att en samlad bedömning görs vilka naturområden som bör bevaras som grönområden och vilka som kan bebyggas. Grönområden är viktiga att bevara i tätorterna för rekreation. Den samlade bedömningen kan inte göras i en enskild ansökan om förhandsbesked. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PB

Ej lucktomt

Den föreslagna lokaliseringen är inte en lucka i ett färdigutbyggt markområde utan intilliggande obebyggda skiften, bebyggda tomter och fastigheter skulle kunna bebyggas eller förtätas på motsvarande sätt som nu föreslås. Även om enstaka byggnader har en begränsad påverkan på tätortens utveckling ska lämplighetsprövningen inte enbart omfatta den enskilda åtgärden, utan hela områden som berörs av byggandet. De allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL ska inte bara tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov. Detta medför att enskilda ärenden inte kan bortse från områdets utveckling.

I kustbygd och tätorter är bebyggelsestrycket högt och där möjligheten till att genomföra fler liknande åtgärder finns, är risken för prejudicerande effekter överhängande.

Datum
2023-12-21

Lämplighets- och hushållningskrav
Fastigheten ligger på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte kommer att klara mer trafik. I Mål för bostadsbyggande 2014-2020 skrivs att kommunstyrelsen beslutade i slutet av förra decenniet att stoppa bostadsplaneringen i Onsala kommun del i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Sedan detta principbeslut har kommunstyrelsen avslagit samtliga nya förfrågningar om planläggning för att möjliggöra nya bostadsområden. Kungsbackas bostadsförsörjningsprogram 2019-2025 anger att målet för 15 bostäder årligen för Onsala redan uppnått med de detaljplaner som redan pågår eller är planerade att starta. Något utrymme för tillkommande bostäder genom förhandsbesked finns inte.

Den pågående planeringen av nya Onsalavägen kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet och att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar. Det kommer dock inte att resultera i en högre kapacitet när det gäller trafikmängden.

Utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan motstående markanvändningsintressen, trafik, effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck och långsiktiga utvecklingen för området, är det olämpligt att tillåta ny bostadsbebyggelse i området.

Av sökandes karta framgår det att tillfartsväg lämnar förberedelse för ytterligare två tomter utöver de två bostadstomter som anges i ansökan och illustreras på sökandes karta. Bedömningen är att ansökan avser två bostäder men att utrymme inom fastigheten finns för att söka avstyckning för totalt fyra tillkommande bostadstomter. Den väg som redovisas är en skaftväg och det är generellt en olämplig struktur med skaftvägar, utifrån åtkomst för räddningsfordon med mera, att ha bostäder i en andra rad bakom andra byggnader.

Tomterna har en viss lutning, men det går att anpassa byggnation, utformning och placering utan att det försvårar bedömningen.

Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-6 §§ PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-12-04
Skrivelse från sökande 2023-12-11
Ansökan 2023-10-19
Karta 2023-10-19
Situationsplan 2023-10-19
Sökandes foton 2023-09-08

Beslutsgång

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

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

Datum
2023-12-21

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 347

Dnr BN-2023-002052

LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av stall

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett stall på fastigheten.

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

Upplysningar

Exakt placering och utformning av stallbyggnad bedöms i bygglovsansökan.

Vid utformning och drift av stall nära bostäder bör man tänka på att inte medföra störningar för sin omgivning. Om klagomål uppstår från grannar kan enheten för Miljö och Hälsa begränsa verksamheten för att minska störningarna.

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 om förhandsbesked för nybyggnad av stall styrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 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.

Datum
2023-12-21

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av stall, avsett för hobbybruk med 3-4 hästar. Utifrån omfattning utgör stallet ett komplement till pågående bostadsanvändning. Fastigheten är en mindre lantbruksfastighet på 2 ha som ej brukats aktivt längre och befintlig ladugård uppfyller inte dagens krav på hästhållning. Placering av stallet sker i kanten på jordbruksmarken och bedöms ha liten påverkan för framtida brukande av jordbruksmarken. Areella näringar bidrar till öppethållande av jordbruksmarkerna och prioriteras framför bostäder inom översiktsplanens utpekade landsbygdsområden. Djurhållning kan medföra olägenheter till ett 20-tal närliggande bostäder på 3 sidor om fastigheten. Effekterna minskas av höjdskillnad ner till stallets placering, och begränsad omfattning av stallet. Bedömningen är att positivt förhandsbesked kan meddelas.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2023-08-04 fick förlängd handläggningstid 2023-10-13, och har efter det delats upp i två ärenden av förvaltningen för en smidigare handläggning. Där förhandsbesked för ytterligare en bostad hanteras separat i ärende BN 2023-001503. Att det står förhandsbesked för bostad på ansökningsblankett och karta ska därför bortses ifrån då bostaden utgår i denna bedömning. Detta ärende avser endast ansökan om förhandsbesked för stall. Verksamhetsbeskrivningen uppger att stallbyggnaden ska rymma 3-4 hästar och vara en hobbyverksamhet.

Fastigheten LERBERG 9:1 [REDACTED] har en areal av 2 ha och är idag bebyggd med ett enbostadshus, flera komplementbyggnader och ekonomibyggnad i form av äldre ladugård. Sökande har uppgett ladugården inte uppfyller dagens krav för hästhållning.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Detaljplan Ä12 gäller för bostadsfastigheterna väster om Agnsjödalsvägen.

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). Grannar har hörts i detta ärende.

Några synpunkter har inte inkommit.

Enheten för miljö och Hälsoskydd har inkommit med yttrande där de avråder från nybyggnation av stall på fastigheten, utifrån eventuella framtida klagomål om luktstörningar och placering sker närmare bostadshus än 100 m. Samt risk för näringsläckage från gödselplatta och hagar till Agnsjön, som påverkar Kungsbackaåns vilkens redan ansträngda ekologiska status inte får försämrats.

Preliminärt förslag till beslut har skickats till sökande 2023-11-30.

Datum
2023-12-21

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.

Kommunens översiktliga planering

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

- Areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.
- Inom kust- och landsbygd tillåts generellt ingen ny bostadsbebyggelse.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att lokaliseringen uppfyller kraven 2 kap (PBL, SFS 2010:900). Den föreslagna stallbyggnaden överensstämmer med Kungsbackas

Datum
2023-12-21

översiktsplans intentioner att prioritera areella näringar på landsbygden. Dock är stallets syfte och omfattning för hobbybruk, och bedöms därmed utgöra ett komplement till befintligt bostadshus.

Kommunens riktlinje för komplementbyggnader till bostadshus utom plan är 70 kvm. Detta är en tidigare jordbruksfastighet med äldre ladugård och flera komplementbyggnader. Utifrån syftet med stallbyggnaden, och de uppgifter att befintlig ladugård inte kan inrymma hästar är bedömningen att storleken om sammanlagt 70 kvm komplementbyggnad får överstigas i detta fall.

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte omfattas av områdesbestämmelser och inte förutsätter planläggning.

Brukningsvärd jordbruksmark

Vid bedömningen av om jordbruksmark är brukningsvärd eller inte ska hänsyn tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, men inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den

Av ekonomiska kartor och länsstyrelsen klassning har marken för placeringen använts som jordbruksmark eller fruktträdgård. Fruktträdgårdar har generellt planterats på sämre jordbruksmark, om det är samma i detta fall har inte undersökts. Av flygfoton så har enstaka träd funnits på platsen sedan 60-tal, och dess brukningsvärde som jordbruksmark kan vara begränsat. Av nutida flygfoton har marken klippts som gräsmatta vilket i sig inte påverkar bedömningen om brukningsvärd jordbruksmark. Ianspråktagandet av jordbruksmark bedöms i detta fall vara marginellt då byggnaden som stall är begränsad i storlek till ett fåtal hästar, samt placerad i kanten av jordbruksmarken och möjliggör hästhållning som är en areell näring som bidrar till att underhålla resterande jordbruksmark på fastigheten som rasthagar.

Byggnadens placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Djurhållning i närhet till bostäder

Ny bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, enligt 2 kap. 5 § PBL. Djurhållning medför en negativ påverkan på omgivningen dels i form av olägenheter: dammbildning, buller (höfläktar, maskiner, djurens läten, transporter), lukt (framför allt från gödsel och gödselhantering, vissa foder m.m.), dels i form av risk för hälsopåverkan (främst risk för allergenspridning från hästhållning). Sådana förhållanden ska kommunen beakta vid beslut enligt PBL.

Vid en bedömning ska hänsyn tas till vindriktning, topografi, vegetation, karaktär på området samt stallbyggnadernas användning och utformning. I planeringen är det viktigt att bedöma placeringen av tillkommande stall med hänsyn till gödselhantering och hagar samt områdets förväntade utveckling, både vad gäller djurhållning och bebyggelseutveckling.

Datum
2023-12-21

I detta fall finns 5 grannbostäder inom 100 m och ytterligare 15 bostäder inom 150 m från stallet. Det är sammanhållen bebyggelse på 3 sidor om fastigheten. För en mer omfattande verksamhet är det inte lämpligt, men ett fåtal hästar bedöms inte få en påtaglig påverkan. Stallet ligger lägre än samtliga grannbostäder vilket minskar upplevelsen av lukt. Areella näringar prioriteras framför bostäder på landsbygden

Förvaltningen bedömer trots Miljö och Hälsas avrådan att vi inte kan neka en ansökan på eventuella framtida klagomål. Det finns rättsfall (se bl.a. MÖD 2006:32) som pekat på att enbart kort avstånd till närboende är på landsbygden inte ett skäl att neka en ansökan om djurhållning. Det lantliga läget medför en relativt hög toleransnivå för omgivningspåverkan från djurhållning bör gälla. Mot bakgrund av rådande praxis och med beaktande av ovan nämnda förhållanden på platsen bedöms att lokaliseringen inte kan anses olämplig för djurhållning på grund av närliggande bostadshus. Samt att hästhagar med tillhörande utsläpp, som Miljö och hälsa också hade synpunkter på, är inget som bedöms i ansökan om förhandsbesked Kravet i 2 kap. 5 § första stycket punkten 1 PBL bedöms uppfyllt.

Om en olägenhet visar sig kan Miljö & Hälsoskydd kräva åtgärder av verksamhetsutövaren som driver hästverksamheten för att minimera eller eliminera eventuella olägenheter. Detta kan betyda att hästverksamheten till exempel måste flyttas. Åtgärdernas och tillsynens kostnader kommer att påfalla verksamhetsutövaren.

Sammanvägd bedömning

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaden är lämpligt placerad 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 §.

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

Positivt förhandsbesked ska därför meddelas.

Beslutsunderlag

Yttrande från sökande 2023-12-17

Tjänsteskrivelse 2023-11-30

Remissvar från enheten Miljö och hälsoskydd 2023-12-08

Verksamhetsbeskrivning 2023-11-06

Karta 2023-11-06 (Avser endast stall i denna prövning, bostad hanteras i ärende BN 2023-001503)

Meddelande om förlängd handläggningstid 2023-10-23.

Ansökan 2023-08-04 (Avser endast stall i denna prövning, bostad hanteras i ärende BN 2023-001503)

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande från sökande daterat 2023-12-17.

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-12-21

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2023-12-21

§ 348

Dnr BN-2023-001503

LERBERG 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten till annan lokalisering.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus. Den sammantagna bedömningen är att det inte är lämpligt utifrån fysiska förhållanden, prioritering mellan markanvändningsintressen, ökad trafik på smala vägar, effekter på omgivningen, högt bebyggelsetryck och långsiktiga utvecklingen för området. Området utgör landsbygd i Kommunens översiktsplan och här är det särskilt viktigt att inte utöka bebyggelsen. Placering av byggnad i sluttande terräng innebär att man ej tar vara på naturförutsättningarna på platsen på bästa sätt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-11-29

Skrivelse angående särskilt behov 2023-12-06

Skrivelse angående befintlig komplementbyggnad 2023-11-14

Meddelande om förlängd handläggningstid 2023-10-23

Ansökan med karta 2023-08-04 (Avser endast enbostadshus i denna prövning, stall hanteras i ärende BN 2023-002052)

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget med motiveringen att förvaltningen bör utreda möjligheten till annan lokalisering av enbostadshuset.

Stefan Vilumsons (SD) och Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutsgång

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

Datum
2023-12-21

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

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Datum
2023-12-21

§ 349

Dnr BN-2023-001594

LYNGÅS 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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. Företråde 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.

3 kap. 4 § miljöbalken anger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

4 kap. 2 § Miljöbalken (MB) anger att inom följande 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 långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Datum
2023-12-21

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. 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 samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,
2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.
3. ett nytt byggnadsverk och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

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

Kommunens översiktliga planering

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

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är 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 inom Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som Utvecklingsort, yttre del. För utvecklingsorter gäller att ny bebyggelse i regel ska föregås av detaljplan. De yttre delarna av utvecklingsorterna kan under vissa förutsättningar kompletteras med nya enbostadshus utan krav på detaljplan. Var och hur många nya tomtplatser området tål prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges. Ingen lokaliseringsstudie är dock gjord för det aktuella området.

Datum
2023-12-21

Detaljplanekravet

När det kommer till när kravet på detaljplan aktualiseras (4 kap. 2 § PBL) görs en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet. Leder det till slutsatsen att reglering behöver ske i ett sammanhang utfaller kravet på detaljplan.

Om åtgärden medför ytterligare behov av samordning är det ett förhållande som har betydelse för bedömningen. Med behov av samordning avses bl.a. frågor om fastighetsindelning och utförande av gemensamhetsanläggningar samt utbyggnad av gator, vägar, vatten, avlopp, anläggningar för dagvattenhantering, el och annan teknisk försörjning. Det kan även finnas behov av samordning om den planerade bebyggelsen förutsätter kommunens medverkan i någon nämnvärd omfattning. Ett sådant behov finns också om statliga intressen berörs på ett sådant sätt att det finns skäl för länsstyrelsen att bevaka dem i ett planärende, om det finns många motstridiga enskilda intressen eller om området i framtiden ska ägas av flera olika aktörer (prop. 2017/18:167 s. 21).

Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön. Med inverkan på omgivningen avses både den inverkan på miljön och den inverkan på omgivningen i övrigt som uppstår på grund av bebyggelsen. Som exempel på sådan inverkan kan nämnas om bebyggelsen ska uppföras på mark som ur miljösynpunkt är värdefull samt om den planerade användningen ger upphov till buller eller genererar mycket trafik (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

Vidare kan en rad andra förhållanden ha betydelse för bedömningen i det enskilda fallet om åtgärden behöver utredas i ett sammanhang, till exempel behovet av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling eller av att kunna hantera risker för olyckor (prop. 2017/18:167 s. 21).

När det kommer till områden där stor efterfrågan på mark för bebyggande råder (4 kap. 2 § 3 PBL) kan enstaka tillkommande bostäders lämplighet behöva utredas i en detaljplaneprocess eftersom marken i dessa områden behöver utnyttjas på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Bebyggelsens lämplighet och utformning kan behöva bedömas i ett sammanhang samtidigt som sakägare och övriga intressenters intresse av tidig information och medverkan måste tillgodoses. Man bör i dessa lägen inte föregripa den samlade bedömning som måste ske i form av detaljplan genom att ta ställning i det ena ärendet efter det andra (prop. 1985/86:1 s. 555).

Bedömning kommunens översiktliga planering och detaljplanekravet

Den aktuella fastigheten ligger i utkanten av Onsala tätort inom vad Vårt Framtida Kungsbacka som sagt redovisar som Utvecklingsort, yttre del. Ingen lokaliseringsstudie har gjorts för området.

Det råder över lag ett starkt behov av att hushålla med mark, pröva lämplig markanvändning, exploateringsgrad, utbyggnad av infrastruktur, bebyggelsestruktur m.m. i det aktuella området i ett större sammanhang, på ett övergripande plan.

Det råder samtidigt högt bebyggelsetryck i och omkring Onsala tätort, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av

Datum
2023-12-21

kommunen de senaste 15-20 åren. Det talar också för att det föreligger ett starkt behov av att pröva nyttillkommande bebyggelse i området i ett större sammanhang.

Förvaltningen gör den sammantagna bedömningen att kravet på detaljplan utfaller som huvudregel vid etablering av ny bebyggelse på platsen.

Lucktomt

Trots ovan anført krävs det emellertid ingen detaljplan om ett nytt byggnadsverk kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnadsverket inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Regeringen förordar i proposition 1985/86:1 (sida 553) och 2017/18:167 (sida 22) att komplettering med byggnader på obebyggda luckor i befintlig kvartersstruktur är undantag från detaljplanekravet.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2013-02-25 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. 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.

Lokaliseringen ligger i utkanten av en bebyggelsegrupp längst Häcklehagsvägen. Förutsättningarna bedöms vara samma för angränsande obebyggda markområde längst Häcklehagsvägen. Beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19). Förvaltningen menar att det i föreliggande fall rör sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses sålunda snarare utgöra en förtätning av området samt förlängning av bebyggelsegruppen varvid bedömningen görs att undantaget inte är tillämpligt.

Proportionalitetsprincipen

Även om en kommun har möjligheten att avslå en ansökan om förhandsbesked och bygglov med hänvisning till detaljplanekravet, så framgår det, enligt Högsta förvaltningsdomstolen, av den allmänna principen om proportionalitet, att det förr eller senare – beroende på omständigheterna i det enskilda fallet – inträder en skyldighet för kommunen att pröva den sökta åtgärden på ett sådant sätt att sökande får besked om kommunens ställningstagande till åtgärden i fråga.

Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går, desto tyngre väger den enskildes intresse av att få en prövning. Utgångspunkten är den tid som gått sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva en ansökan (jfr RÅ 2010 ref. 90). Det enskilda intresset av att få en konkret prövning får anses vara knutet till fastigheten som sådan och inte till den

Datum
2023-12-21

som äger den. Även tidigare ansökningar från ägare av intilliggande fastigheter kan, beroende på förhållandena, få betydelse för tidsaspekten.

Bedömningen om det strider mot proportionalitetsprincipen att avslå ett förhandsbesked eller bygglov ska göras med utgångspunkt från förhållandena vid tiden då prövningen görs (jfr RÅ 2010 ref. 90). Prövningen ska följaktligen inte grundas på någon bedömning av när en detaljplaneläggning skulle kunna bli aktuell (Högsta domstolen, dom den 3 november 2016, mål nr T 260-15). Den tid som ska läggas till grund för bedömningen är den faktiska tiden under vilken detaljplanekravet har gjorts gällande.

HD konstaterar i två fall (mål nr P 4245-21 samt P 4243-21, 2022-06-21) att det rådde ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först ska ske och sökandes intresse av att få besked huruvida de kan ges tillåtelse att bygga på fastigheten. Några specifika behov avseende markanvändningen på den sökta fastigheten som bara kan tillgodoses genom en kommande detaljplan bedömdes inte ha anförts av nämnden och det bedömdes inte heller framkommit att det fanns någon konkret plan för detaljplaneläggning. Därutöver var fastigheten belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan var detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet var avgränsat och av förhållandevis begränsad storlek. Kommunen hade avslagit ansökningar om förhandsbesked på fastigheten med hänvisning till detaljplanekravet sen åtminstone början på 90-talet (dvs ca 30 år).

Av förvaltningens utredning framgår att ansökningar om förhandsbesked har avslagits i det aktuella området med hänvisning till kravet på detaljplan som tidigast från början på 2000-talet. Sökande har inte redovisat några andra uppgifter. Med hänsyn till tidsaspekten samt förutsättningarna i det aktuella området menar förvaltningen att det inte råder ett missförhållande mellan det allmänna intresset av detaljplaneläggning och sökandes intresse av att bebygga fastigheten, att det strider mot proportionalitetsprincipen att sökande får avvakta besked.

Onsalavägen

Lyngås 2:2 ligger på Onsalahalvön som i nuläget och inom en överskådlig framtid inte kommer att klara mer trafik. I Mål för bostadsbyggande 2014-2020, antaget av kommunfullmäktige (2014-0506 § 60) skrivs att kommunstyrelsen beslutade i slutet av förra decenniet att stoppa bostadsplaneringen i Onsala kommun del i avvaktan på Onsalavägens utbyggnad. Sedan detta principbeslut har kommunstyrelsen avslagit samtliga förfrågningar om planläggning för att möjliggöra nya bostadsområden.

I bostadsförsörjningsprogrammet 2019-2025, beslutad av kommunfullmäktige 5 maj 2020 (209-00165 § 46) redogörs att 15 bostäder per år planeras i Onsala. Kvoten för bostäderna är redan uppnådd i och med planerade planarbeten i Onsala.

Den pågående planeringen av nya Onsalavägen kommer att resultera i en ökad trafiksäkerhet och att den gamla Onsalavägen barriäreffekt minskar. Det kommer dock inte att resultera i en högre kapacitet när det gäller trafikmängden.

Lokaliseringen bedöms sålunda inte vara lämplig med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Datum
2023-12-21

Jordbruksmark

Jordbruksmark är en långsiktig värdefull resurs som det föreligger starka incitament att bevara. Tillgången till jordbruksmark minskar, vilket till stor del beror på exploatering, men också på grund av globala klimatförändringar, som havsnivåhöjningar och torka. Samtidigt som tillgången till jordbruksmark minskar ökar behovet vilket medför att den svenska jordbruksmarken i framtiden beräknas bli ännu mer värdefull än vad den är redan idag.

Exploatering av jordbruksmark är en process som inte går att återkalla eller ersätta med nyodlingar. Vid lämplighetsbedömningen av nylokaliseringar ska det bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning, 2 kap. PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas. Miljöbalken fastställer att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken).

Med att ”marken tas i anspråk” avses enligt förarbetena till den ursprungliga bestämmelsen i den nu upphävda naturresurslagen sådana åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur produktion, såsom utbyggnad av bostadsområden, industrier, upplag, vägar osv. Att komplettera befintlig bebyggelse med ytterligare någon enstaka byggnad ansågs dock i förarbeten vara förenligt med bestämmelsen (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. lag om hushållning med naturresurser 1985/86:3 s.158). Vid den bedömningen bör beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (se MÖD 2017:17 samt prop. 1985/86:3 sid. 53). I praxis har framhållits att hänsyn ska tas till jordbrukslandskapet och det framtida behovet av jordbruksproduktion, inte till fastighetens rådande produktionsstatus, kvalitet eller om det vid tillfället finns ett reellt intresse av att bruka den (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16).

Genom att studera ekonomiska kartor och flygfoton från 60-talet fram till idag går det konstatera att markytan som tillfartsväg och bostadshusen föreslås placeras på utgör åkermark. Området är också redovisat som åkermark enligt länsstyrelsens klassning. Området som utgör åkermark är ca 1 Ha och avgränsas av Häcklehagsvägen, Gamla Pykstensstigen samt bebyggelse. På andra sidan Häcklehagsvägen och i området i övrigt finns stora sammanhängande jordbruksmarker.

När det kommer till väsentliga samhällsintressen så kan det till exempel vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet, att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att

Datum
2023-12-21

säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53). Det kan till exempel handla om tätortsutveckling. I Kungsbacka kommun exploateras stora områden jordbruksmark kring kommunens tätorter (till exempel Kolla, Björkris, Må etc), samtidigt är kommunen och tätorterna starkt expansiva och områdena kring tätorterna utgör ofta jordbruksmark. Såvida det inte handlar om väsentliga samhällsintressen är det sålunda av betydande vikt att övrig jordbruksmark som finns till förfogande inte exploateras.

Förvaltningen gör sammanfattningsvis bedömningen att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar utgör sådan jordbruksmark som är väl lämpad för jordbruksproduktion och att marken därmed är brukningsvärd i 3 kap. 4 § miljöbalkens mening. De tilltänkta husen och tillfartsvägen på jordbruksmarken innebär att en del av ett större område av sammanhängande jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse och inte till exempel att en lucka i bebyggelseraden fylls igen, det är alltså inte fråga om en sådan komplettering som förarbetena avser kan tillåtas (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom 2019-11-08 mål nr P 4193-19 samt dom 2018-02-28 mål nr P 4520-17).

När det kommer till om bebyggelsen behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk kan följande konstateras.

Förvaltningen menar att det i paragrafens rekvisit ”väsentliga samhällsintressen” inte inryms enskildas intresse av att bygga enstaka bostadshus, utan att det handlar om större lösningar i allmän regi och en samlad planering i samband med större planläggning. Det är vidare inte redovisat att behovet av bostäder i närområdet inte skulle kunna tillgodoses på något annat tillfredsställande sätt utan att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Förvaltningen gör bedömningen att det går att bebygga mark i närområdet utan att ta i anspråk jordbruksmark.

Intresset av att uppföra två enbostadshus enligt ansökan kan följaktligen inte betraktas som ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-04-01 mål nr P 4087-15 samt dom 2017-02-03 mål nr P 4848-16).

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen, bevara brukningsvärd jordbruksmark samt att inte förvärra den problematiska trafiksituationen överväger det enskilda intresset av att bygga två 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

Datum
2023-12-21

den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan, inkommen 2023-08-21, kompletterad samt komplett för handläggning 2023-10-20, avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Lyngås 2:2.

Fastigheten ligger utom detaljplan, inom Hallands kustområde, riksintresse rörligt friluftsliv och högexploaterad kust, 4 kap. 2 § samt 4 § Miljöbalken samt inom förutsättningar för skred enligt SGUs kartering.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-08

Ansökan, 2023-08-21

Situationsplan, 2023-10-20

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 (delges)

Datum
2023-12-21

§ 350

Dnr BN-2023-000936

VASSBACKA 1:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Avgiften för beslutet är 18 750 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 17 § PBL (SFS 2010:900, nedan PBL) ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

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 stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god

Datum
2023-12-21

helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

3 kap. 6 § Miljöbalken (SFS 1998:808) anger att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Kommunens översiktliga planering

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 Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

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

För att kommunen ska utvecklas på ett hållbart sätt är det mest fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etc mer effektivt.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling inom dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom den försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla motsvarande kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

Datum
2023-12-21

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsestryck. 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 bebyggelsestrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann 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 därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

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

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik m.m. samt högt bebyggelsestryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsestrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Grön infrastruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. Grön infrastruktur är viktig för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter. Arbeta med grön infrastruktur består av miljöer både på land och i vatten och innebär att ta ett helhetsgrepp och att ha ett landskapsperspektiv vid fysisk planering och naturvårdsarbete. Förlusten av arter och deras livsmiljöer är ett av vår tids största miljöproblem. Därför är det viktigt att veta var det finns sammanhängande naturområden där växter och djur kan leva, föröka sig och spridas vidare. Inom områden redovisade som grön infrastruktur ska följaktligen friluftsliv, turism, biologisk mångfald och areella näringar prioriteras. Exploatering ska undvikas, generellt tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

Bedömning

Den aktuella lokaliseringen ligger ca 5 km från Kungsbacka centrum som är närmsta tätort med duglig samhällsservice. Kollektivtrafikförbindelser finns som närmst på Varbergsvägen, busshållplats finns ca 2,5 km från sökt lokalisering. Området nås via Myravägen och Vassbackavägen som båda saknar gatubelysning och separat gång-

Datum
2023-12-21

och cykelväg. Förutsättningarna för området tyder på ett starkt bilberoende. Vidare ligger området utanför kommunens verksamhetsområde för VA, men är påkopplat på kommunens nät via privatägda ledningar.

I det aktuella området, längst Vassbackavägen, Myravägen, sydöstra delen av Gåsevadholmsvägen samt mindre sidovägar, finns idag ca 150 bostäder. Den befintliga bebyggelsen är spridd och hela området ligger utom detaljplan. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsestrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 90-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att lokaliseringen bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper vilket på sikt får stora negativa konsekvenser för kommunens planering. En fortsatt bebyggelseutveckling i området bedöms få negativa konsekvenser för kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms därför inte vara förenlig med kommunens översiktliga planering, Vårt Framtida Kungsbacka samt lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL.

Vidare föreslås de två tillkommande husen att placeras ca 40 m väster om Vassbackavägen. Området väster om Vassbackavägen är idag oexploaterat. Som tidigare nämnt är området utpekad som grön infrastruktur av Vårt Framtida Kungsbacka, det omfattas av riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § Miljöbalken (Lygnern-Rolfsån) samt angränsar till riksintresse för naturvård 3 kap. Miljöbalken (Rolfsån), Natura2000-område samt strandskydd. Förvaltningen gör bedömningen att det föreligger starka allmänna intressen att inte påbörja ny bebyggelsegrupp öster om Vassbackavägen, i synnerhet inte så långt ifrån befintlig infrastruktur och bebyggelsegrupp som det aktuella förslaget. Förslaget medför dålig hushållning med mark i ett område där det i synnerhet är viktigt att hushålla med mark.

Landskapsbilden

Av bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL följer att byggnadsverk ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen, däribland landskapsbilden.

Det innebär bland annat att placeringen av byggnationen ska ta hänsyn till värdena på platsen. Utsikter, vyer och siktlinjer kan vara viktiga för upplevelsen av en landskapsbild, vare sig det är anlagda eller mer spontana (jfr MÖD 2015-04-09 mål nr P 8223–14).

När det gäller anpassning till det ännu obebyggda landskapet kan det handla om att följa naturliga gränser såsom höjd- och siktlinjer, berg och floder. Landskapet byggs även upp av levande och föränderliga element såsom träd och annan vegetation (MÖD 2020-05-08 mål nr P 1820–19).

Placering av bebyggelse i ett öppet landskap kan innebära stor exponering och påverkan på befintliga värden. Samma sak kan gälla om bebyggelsen placeras på höjder i ett kuperat landskap. Det kan då vara lämpligare att placera byggnader på en

Datum
2023-12-21

lägre nivå än de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer (jfr prop. 1985/86:1 sid. 481 och MÖD 2018-03-19 mål nr P 10184–17).

Det förekommer inte sällan äldre lokaliseringar som inte tagit landskapsbilden i beaktning på samma sätt som görs idag. Även om landskapsbilden redan har tagit skada av tidigare uppförd bebyggelse innebär det dock inte att ytterligare bebyggelse därmed per automatik är lämplig.

De aktuella lokaliseringarna placeras på en höjd. Lokaliseringen bedöms få en stor negativ inverkan på omgivningen och landskapsbilden från väster och Fogdegårdsvägen samt från söder och Myravägen. Bedömningen görs att byggnationen inte uppfyller de krav om placering med hänsyn till landskapsbilden.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Det enskilda intresset bedöms redan vara tillgodosett i och med att fastighetsägare fått tillstånd att bygga 7 bostäder, varav 6 fastigheter har styckats av (Vassbacka 1:5-1:9 samt 1:11). Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen, bevara platsen obebyggd med hänsyn till friluftslivet, djur- och växtlivet samt landskapsbilden överväger det enskilda intresset av att bygga två 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.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkommen 2023-05-09, kompletterad med ytterligare underlag samt komplett för handläggning 2023-10-05, avser nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Vassbacka 1.12. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Platsen angränsar till fornminne L1997:3723. Du behöver tillstånd från Länsstyrelsen för att flytta, ta bort, gräva ut, täcka över, ändra eller skada en fornlämning.

Platsen angränsar till strandskyddat område. Åtgärder som påverkar strandskyddet kräver dispens. Även om byggnaderna placeras utanför strandskyddet kan de ändå påverka strandskyddet, tex genom att bostäderna genererar i s.k. hemfridszoner,

Datum
2023-12-21

grävningsarbeten under byggtiden osv. Strandskyddsdispensprövningen är en separat prövning. Ansökan görs hos kommunen.

Beslutsunderlag

Yttrande sökande, 2023-12-13
Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-08
Ansökan, 2023-10-05
Sit.plan, 2023-10-05
VA-intyg, 2023-10-05
Skrivelse, 2023-09-01

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas yttrande från sökande daterat 2023-12-13.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 351

Dnr BN-2023-000136

**ALGUSERED 1:134 - Bygglov för ändrad användning, utvändig
ändring samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnader samt nybyggnad
av komplementbyggnad och plank**

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning, utvändig ändring samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnader samt nybyggnad av komplementbyggnad och plank.

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

Färdig golvhöjd för cykelförrådet anpassas till befintliga byggnader i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Avgiften för beslutet är 77 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 51 250 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

Anmälan om kontrollansvarig med byggnadsantikvarisk kunskap ska lämnas in och beslutas om innan byggnation kan påbörjas.

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser ändrad användning av en skola till ett flerbostadshus med 8 lägenheter och utvändig ändring samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnader, nybyggnad av komplementbyggnad och plank. Lovfastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser varför ansökan har föregåtts av en lokaliseringsprövning som utmynnat i ett beviljat förhandsbesked 2021-08-25 avseende sex lägenheter. Förhandsbesked har därtill villkor gällande förändringar som ska vidtas i samråd med kommunantikvarien och att huvudbyggnadens karaktär i möjligaste mån ska bevaras.

Datum
2023-12-21

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande lokalisering av åtta lägenheter passar väl in i landskapet och till kringliggande bostadsbebyggelse samt utgör en lämplig åtgärd med hänsyn till kravet på god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd anses därmed vara i linje med kommunens strategiska planering. Ansökan uppfyller sålunda lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL. Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagen åtgärd inte medför någon påtaglig omgivningspåverkan, även med beaktande av att föreslagen åtgärd avser fler lägenheter än vad som tidigare ansökts och medgivits i förhandsbeskedet. Arbetsutskottet anser därtill att föreslagna förändringar har skett i samråd med kommunens antikvarie och att byggnadens huvudkaraktär har bevarats på ett tillfredsställande sätt. Arbetsutskottet anser sålunda att tillkomsten av ytterligare två bostadslägenheter på fastigheten inte medför någon större omgivningspåverkan och att föreslagen lokalisering utgör en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse, vilket inte förutsätter detaljplanläggning av aktuellt område. Därtill uppfyller föreslagen åtgärd samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Det föreligger inte heller några motstående intressen som talar emot ett bygglov jämte lokalisering av 8 lägenheter i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagna byggåtgärder är lämpliga på aktuell plats och att de passar in i landskapet samt närliggande bebyggelse. Föreslagna åtgärder är vidare i linje med kommunens strategiska planering och medför inte någon omgivningspåverkan som kan anses vara påtaglig varför bygglov ska beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-01-20.

Under året har flertalet uppdateringar gjorts av förslaget efter kommentarer från Byggnadsförvaltningen, Kommunantikvarie och politiker i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Slutgiltig ansökan gäller ändrad användning av en skola till flerbostadshus med 8 lägenheter. Det är två befintliga skolbyggnader på fastigheten, samt förrådsbyggnader. I de två huvudbyggnaderna föreslås inrymmas 4 lägenheter per byggnad. 6 av lägenheterna är 4 rum & kök medan 2 lägenheter är 3 rum & kök.

Datum
2023-12-21

På de två huvudbyggnaderna tillkommer även takkupor samt balkonger på gavlarna. På hus A tillkommer två takkupor åt norr. På hus B, tillkommer 4 takkupor åt söder och 2 åt norr, samt 2 balkonger, en åt väster och en åt öster.

Befintliga komplementbyggnader föreslås användas som förråd.

Ansökan gäller även utvändig ändring av byggnaderna på fastigheten, i samband med att dessa restaureras och får ny funktion. Bland annat breddas balkongdörrar på hus A, fönster tillkommer på bägge byggnader samt dörrar för uteplatser.

Vidare gäller ansökan 2 komplementbyggnader. Det är ett cykelförråd med en byggnadsarea om 55 m² och ett avfallsrum om 16 m². Bägge byggnaderna utförs i omålat trä med tak av grå plåt på cykelförrådet och sedum på avfallsrummet.

Ett 2,9 meter långt plank, som avskärmar mellan bostäderna, uppförs även på söderfasaden av hus B.

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

Ansökan var komplett 2023-11-14.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen ett flertal gånger under våren 2023.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en lokalisering genom förhandsbesked beviljat 2021-08-25, BN § 241.

Förhandsbeskedet är beviljat för 6 bostäder. Den större byggnaden ska ha 4 bostäder och den mindre byggnaden ska ha 2 bostäder. Sammanlagt har förhandsbeskedet beviljat 6 bostäder, motsvarande skolans befintliga andelstal i VA-förening.

I förhandsbeskedet finns villkor beträffande att förändringar ska göras i samråd med kommunantikvarien och karaktären ska bevaras.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB och bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader med klassningen B.

Remisser

Kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande påverkan av det kulturhistoriska värdet. Av yttrande daterat 2023-11-08 framgår följande:

Ombyggnad har omarbetats efter det att Varsamt tog fram en "Antikvarisk förundersökning och bedömning av ombyggnadsförslag" dat 2023-01-27. I den bedömdes den planerade ombyggnaden påverkar delar av byggnadens originalkaraktär och kulturvärden men att det inte skulle förvanska byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden som helhet.

Till det omarbetade förslaget har två balkonger tillkommit på gavlarna åt väster respektive öster på byggnad B har och entrépartierna har omarbetats med färre trappor på södra fasaden vilket lättat upp intrycket och gör den mindre plottrig.

Datum
2023-12-21

Balkongerna har en anpassad gestaltning och innebär ingen större negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet.

Min bedömning är att förslaget till ombyggnaden är varsamt utfört. I genomförandet bör en certifierad antikvarie vara med och följa en objektpassad kontrollplan.

Förvaltningen för teknik (vidare benämnd enbart ”teknik”) har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande parkering, VA, dagvatten och avfall. I yttrande daterat 2023-11-20, skriver teknik att det i källarplan visas 15 cykelplatser. Då entrén till källarförråden nås via utvändigt trappa bedömer Teknik att det inte är en attraktiv cykelparkering. För att cykelparkeringarna ska vara attraktiva att använda är det viktigt att de är lätta att nå.

Vidare skriver teknik att då skolan är ansluten till kommunalt dricksvatten och verksamheten ändras, ändras också de avgifter som ska betalas till kommunen enligt gällande VA-taxa. Sökande ska därför skicka in en VA-anmälan till kommunen.

Dagvatten ska tas hand om lokalt på fastigheten enligt principen LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Kungsbacka Bredbandsnät har fiber i området som skall bebyggas, så aktsamhet och skydd av befintliga ledningar krävs vid arbetet. Kontakt med ledningsägaren måste tas innan arbetet påbörjas.

Avfallsutrymmet bör vara väl tilltaget för att säkerställa utsortering av samtliga avfallsfraktioner.

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utfart mot allmän väg samt säkerhetszonen. Av yttrande daterat 2023-11-10 framgår att ingen bebyggelse hamnar inom säkerhetszonen. Trafikverket förutsätter att befintlig väganslutning norr om hus A kommer att användas av de boende samt besökande och att det är parkering kommer ske. Trafikverket anser inte att väganslutningen till väg 955 som finns mellan hus A och hus B ska användas för daglig trafikering utan endast undantagsvis. Denna anslutning borde endast användas av gående och cyklister till gång- och cykelbanan.

Vidare framhåller Trafikverket i sitt yttrande att det vid ny- om- eller tillbyggnad är kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas.

Avstämning har gjorts med Räddningstjänsten, som meddelat att de inte behöver en remiss inför bygglov.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har inkommit.

Datum
2023-12-21

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-12-05
Remissvar från förvaltningen för teknik 2023-11-17
Planritning, 2023-11-14
Fasadritning, 2023-11-14
Tillgänglighetsutlåtande, 2023-11-14
Remissvar från Trafikverket 2023-11-10
Fasadritning, 2023-10-22
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2023-10-22
Förteckning, 2023-10-22
Situationsplan, 2023-10-22
Markplaneringsritning, 2023-10-22
Planritning, 2023-10-22
Planritning, 2023-10-22
Planritning, 2023-10-22
Planritning, 2023-10-22
Projektbeskrivning, 2023-05-17
Projektbeskrivning, 2023-05-17
Projektbeskrivning, 2023-05-17
Sektionsritning, 2023-05-17
Sektionsritning, 2023-01-27
Sammanställning e-tjänst, 2023-01-20

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för ändrad användning, utvändig ändring samt tillbyggnad av verksamhetsbyggnader samt nybyggnad av komplementbyggnad och plank på fastigheten med följande motivering; förevarande lokalisering av åtta lägenheter passar väl in i landskapet och kringliggande bostadsbebyggelse samt utgör en lämplig åtgärd med hänsyn till kravet på god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd bedöms därmed vara i linje med kommunens strategiska planering. Ansökan uppfyller sålunda lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL. Vidare bedöms föreslagen åtgärd inte medföra någon påtaglig omgivningspåverkan, även med beaktande av att föreslagen åtgärd avser fler lägenheter än vad som tidigare ansökts och medgivits i beviljat förhandsbesked. Därtill bedöms föreslagen åtgärd ha skett i samråd med kommunens antikvarie och det konstateras att huvudbyggnadens karaktär har bevarats på ett tillfredsställande sätt. Tillkomsten av ytterligare två bostadslägenheter på fastigheten anses sålunda inte medföra någon större omgivningspåverkan och föreslagen lokalisering bedöms utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelse som inte förutsätter detaljpanelläggning av aktuellt område. Det föreligger inte heller några motstående intressen som talar emot ett bygglov avseende lokalisering av 8 lägenheter i samband med förevarande prövning. Bygglov ska därför beviljas.

Thure Sandén (M), Heinrich Kaufmann (C), Lars Eriksson (S) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) yrkande.

Datum
2023-12-21

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2023-12-21

§ 352

Dnr BN-2023-001535

ALSLÖV 16:1 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

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

Golvhöjden för komplementbyggnaden fastställs till +37,1.

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

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

Datum
2023-12-21

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-08-06.

Ansökan gäller nybyggnad av en komplementbyggnad med en byggnadsarea om 99 m², varav 18 m² är öppenarea under tak för vedförvaring. Fastigheten som uppgår till 8 254 m² får en total byggnadsarea om cirka 330 m².

Komplementbyggnaden är avsedd att förvara terrängfordon och maskiner för snöröjning samt skötsel av ca 6000 kvm ängsmark. Slaghack, släp och harv. Sökande har även angett att det är tänkt att få plats med en bil uppställt för reparation och däckbyte. Med tillhörande bänkar och skåp för verktyg. Han har flera släpkärror och bilar så han behöver även förvaring av däck samt en båt som han behöver förvara utrustning till över vintrarna. Förrådet skall även ha plats för vinterförvaring av utemöbler och grill samt vedklyv och vedförvaring.

Komplementbyggnaden är ansökan placerad 3,7 meter från fastighetsgräns och 20 meter från huvudbyggnad. Mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad går en servitutsväg till grannfastigheter och avstånd till denna blir 6,0 meter.

Byggnadshöjd blir 3,1 meter och nockhöjd 4,1 meter. Fasaden kläs med träpanel i grå kulör NCS S 6502-R och får ett tak av svart plåt.

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

Ansökan var komplett 2023-11-20.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunicering

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

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

Datum
2023-12-21

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2023-12-07
Fasad- plan- och sektionsritning, 2023-11-20
Situationsplan, 2023-11-19
E-postmeddelande med sammanställning, 2023-11-19
Ansökan, 2023-08-10

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2023-12-21

§ 353

Dnr BN-2023-000618

BOLÅS 1:12 - Bygglov för ändrad användning av verksamhet till två bostäder

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för ändrad användning av verksamhet till två bostäder.

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 ändras ej.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 46 250 kronor. Av detta kostar bygglovets och lokaliseringsprövning 35 000 kronor och byggskedet 11 250 kronor. Kostnaden för bygglovets och byggskedet blir därför 46 250 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.

Beslutsmotivering

Kommunen har en ny översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka. Platsen är utpekad som Ny bebyggelse på landsbygden ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Föreslagen lokalisering är en del av befintlig gård och befintlig byggnad, samt har tidigare varit bostad. Åtgärden bedöms därmed vara lämplig med hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd anses därmed vara i linje med kommunens strategiska planering. Ansökan uppfyller sålunda lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Föreslagen lokalisering bedöms utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av aktuellt

Datum
2023-12-21

område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett bygglov.

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.

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.

Eftersom det är en befintlig lokal som ändras så får kraven anpassas utifrån befintliga förhållanden. Det innersta sovrummet bedöms inte behöva vara åtkomligt då alla funktioner är tillgängliga och ingreppet av dörrbreddning påverkar en äldre konstruktion.

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. Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller ändrad användning av verksamhet till två bostäder. Bostäderna avser en permanentbostad och en fritidsbostad. Byggnaden har tidigare haft lov för verksamhet med tillfällig övernattnings och yogastudio. Bygglov sker i efterhand då en del av byggnaden redan används som bostad. Åtgärden bedöms lämplig och anpassning av tillgänglighetskraven utifrån byggnadens förutsättning medges.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-28 och var komplett 2023-10-26. Handläggningstiden förlängdes 2023-12-08. Ansökan har ej föregåtts av förhandsbesked.

Ansökan gäller ändrad användning av verksamhet till två bostäder. Bostäderna avser en permanentbostad (på planritning betecknad LGH 2) och en fritidsbostad (på planritning betecknad LGH 1). Byggnaden har tidigare haft lov för verksamhet med tillfällig övernattnings och yogastudio. Bygglov sker i efterhand då byggnaden redan används som bostad.

Datum
2023-12-21

Byggnaden har en byggnadsarea om 244 m², varav 20 m² är öppenarea för uteplats och entrétak.

Fastigheten i dagsläget är bebyggd med ett enbostadshus, verksamhetsbyggnad, ekonomibyggnader och komplementbyggnad. Den aktuella verksamhetsbyggnaden har tidigare varit bostadsbyggnad innan den ändrades till verksamhet.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avlopp

Det finns enskilt avlopp.

Remisser

Miljö och Hälsoskydd har svarat att fastigheten bedöms kunna försörjas med vatten från egen vattentäkt. På fastigheten finns en enskild avloppsanläggning som har tillstånd från 1988-07-21 för de båda bostadshusen på fastigheten.

Infiltrationsanläggningen fick senast tillsynsbesök av Miljö & Hälsoskydd 2020-03-31 utan krav på åtgärder. Den befintliga avloppsanläggning dit de båda bostadshusen på fastigheten är anslutna sedan många år, bedöms i dagsläget vara acceptabel för de 2 lägenheterna i huset med adress, Bolåsvägen 73 samt bostaden i huset med adress Bolåsvägen 71. Eftersom infiltrationsanläggningen är äldre från 1988, kan Miljö & Hälsoskydds bedömning av anläggningen komma att ändras vid framtida tillsyn.

Förvaltningen för Teknik har svarat på möjlig framkomst för sopbil & slambil för enskilt avlopp. Teknik hänvisar till att befintlig in- och utfart, enskild väg, är den som gäller och ingen ytterligare in- och utfart är tillåten

Kommunicering

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-12-08

Meddelande om förlängd handläggningstid, 2023-12-08

Utlåtande teknik, 2023-11-15

Utlåtande miljö och hälsa, 2023-11-15

Planritning, 2023-10-24

Plan- och sektionsritning, 2023-10-24

Fasadritning, 2023-10-13

Situationsplan, 2023-06-13

Fasadritning, 2023-06-13

E-post anmälan KA, 2023-05-22

Ansökan, 2023-03-28

Datum
2023-12-21

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

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

Datum
2023-12-21

§ 354

Dnr BN-2023-002231

**HAGRYD 3:9 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus samt
komplementbyggnader**

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 21 december
2023.

Datum
2023-12-21

§ 355

Dnr BN-2023-001421

LYNGÅS 3:3 - Bygglöva för ändrad användning av byggnader och anläggande av parkeringsplatser

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förevarande ärende inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utreda vilken verksamhet som ska bedrivas på fastigheten.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-07-10.

Det har tidigare beviljats bygglöva § 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 avslog överklagandet 2018-10-26, Mål nr P 2599-18, det vill säga ändrar inte Länsstyrelsen 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.

Datum
2023-12-21

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 såsom köksträning och duschning.

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

Ansökan var komplett 2023-10-27.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-12-07

Verksamhetsbeskrivning, 2023-11-22

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

Ansökan, 2023-08-31

Brandskyddsbeskrivning, 2023-07-10

Datum
2023-12-21

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlag, med förtydligande om vilken sorts verksamhet som ska bedrivas på fastigheten.

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Datum
2023-12-21

§ 356

Dnr BN-2023-000525

LANNEKULLA 9:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 5 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

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

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

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till 8 kap. 1 §, 2 § första stycket samt 11 §.

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus, men befintlig byggnad utgör ett fritidshus sedan senast beviljat bygglov. För att kunna bevilja en tillbyggnad till ett bostadshus, bedömer förvaltningen att befintlig byggnad tillsammans med tillbyggnaden behöver uppfylla kraven som gäller för ett enbostadshus. Byggnationen uppfyller inte kraven för att utgöra ett enbostadshus.

För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. § 1 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara utformad på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förvaltningen bedömer att kravet på tillgänglighet för bostadshuset inte är uppfyllt. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd avseende tillgänglighet ska det i bostad finnas inredning och utrustning för matlagning utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning, samt entréutrymme med plats för ytterkläder. Dessa rum ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det är rum för matlagning och måltider samt entré som inte bedöms uppfylla krav om tillgänglighet. Dessa rum är inte utformade på ett sådant sätt att de är användbara för en person med nedsatt rörelseförmåga.

Förvaltningens bedömning är att det saknas skäl för att göra avsteg från kravet om tillgänglighet.

Förvaltningen bedömer även att byggnaden inte är lämplig för ändamålet som fulltidsbostad då innertakhöjden inte överstiger 2,2 meter.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Datum
2023-12-21

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-03-17.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 16 m².

Fastigheten får en total byggnadsarea om 110 m².

Ansökan var komplett 2023-10-06.

Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13 § (1998:808), riksintresse för rörligt friluftsliv samt vägbuffert – tillståndspliktig zon.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-12-07

Situationsplan, 2023-10-06

Sektionsritning, 2023-10-06

Planritning, 2023-10-06

Fasadritning, 2023-10-06

Ansökan 2023-03-17

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 357

Dnr BN-2023-001683

NÖTEGÅNG 1:13 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 5 000 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 placering på mark som inte får bebyggas samt placering för nära fastighetsgräns.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen vad gäller byggnadshöjd, antal våningar, placering för nära tomtgräns samt att byggnaden delvis är placerad på mark som inte får bebyggas (punktprickad mark).

BS 39 §: Förvaltningen bedömer att det inte finns särskilda skäl till placeringen av tillbyggnaden 2,3 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Förvaltningen gör bedömningen att tillbyggnadens placering 2,3 meter från tomtgräns mot grannfastighet kan göras på annan plats på tomten, som avses i 39 § byggnadsstadgan.

Det finns därför inga särskilda skäl och sökt åtgärd är således inte planenlig med avseende på avstånd till tomtgräns. Finns inga särskilda skäl ska en bedömning göras huruvida placeringen kan prövas som en sådan avvikelse som avses i 9 kap. 31 b.

De befintliga Avvikelserna kan tolkas ha godtagits vid tidigare bygglovsprövning enligt PBL, då de inte beviljats som avvikelse, men dock än har man beviljat bygglov för byggnaden i sitt nuvarande skick. De sammantagna avvikelserna, av både redan beviljade och med sökt åtgärd kan dock inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b §.

Bygglov ska därför inte beviljas.

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.

Förvaltningen gör bedömningen att det inte finns skäl att dela upp byggnaden i olika byggnadskroppar vid beräkning av byggnadshöjden. Detta antagande stämmer med

Datum
2023-12-21

det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014-11-25 (P 1907-14).

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 fasaden mot sydost, är den beräkningsgrundande fasaden och att den mittersta, framskjutande delen av entréfasaden, är att betrakta som det dominerande fasadplanet med störst allmän påverkan.

Aktuell byggnad har inte en helt rektangulär form, men det finns en tydlig längdriktning då längden på fasaden är 14 meter åt nordväst/sydost och enbart 10 meter i åt sydväst/nordost.

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än 6 m. Byggnadshöjden ska då beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen. Om särskilda omständigheter föranleder får byggnadshöjden beräknas utifrån medelmarknivån invid fasad trots att avståndet till allmän plats är mindre än 6 meter. Förvaltningen bedömer i det här fallet att det inte blir rättvisande att räkna byggnadshöjden från medelmarknivån vid den allmänna platsen. Detta då fastigheten är sluttande och marken stiger kraftigt vid fastighetsgränsen åt allmänna platsen. Byggnaden är placerad ca 5 meter högre än vägen och allmänna platsen ligger ca 8 meter över vägen. Fasaden åt sydost ligger enbart med ena hörnet närmre än 6 meter och blir sedan högre åt sydväst.

Vidare är det punktprickad mark 6 meter in från fastighetsgräns mot allmän plats. De delar av byggnaden som placeras mindre än 6 meter från allmän plats strider alltså mot planen.

Med dessa förutsättningar beräknar förvaltningen byggnadshöjden till 7,5 meter.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-05.

Datum
2023-12-21

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 13 m².
Tillbyggnaden kläs i trä likt befintlig huvudbyggnad och målas i samma gula kulör.
Fastigheten får en total byggnadsarea om 118 m².
Ansökan var komplett 2023-10-24.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S81 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att byggnad inom gällande fastighet får uppföras med högst en våning, och byggnad får inte uppföras till större höjd än 4,0 meter. Vidare gäller att punktprickad mark ej får bebyggas och att högst 200 m² får bebyggas.

BS 39 §: I detaljplanen, som är från 1972, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Ett undantag måste ske utan att det påverkar grannar eller att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

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

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

- del av tillbyggnaden, närmare bestämt 1 m² motsvarande 0,8 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas
- tillbyggnaden har föreslagits placeras 2,3 meter från fastighetsgräns, vilket är 2,2 meter närmare än vad detaljplanen medger

Befintlig byggnad avviker från gällande detaljplan då

- del av huvudbyggnaden, närmare bestämt 7 m² motsvarande 6 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas. (Med föreslagen tillbyggnad blir det således 8m²)
- huvudbyggnaden är placerad 1,8 meter från fastighetsgräns, vilket är 2,7 meter närmare än vad detaljplanen medger
- huvudbyggnaden har två våningar
- byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 7,5 meter vilket är 3,5 meter högre än vad detaljplanen medger

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).

Datum
2023-12-21

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från bägge fastighetsägare till Nötegång 1:12 angående placeringen närmre tomtgräns mot deras fastighet än vad som medges enligt 39 § byggnadsstadgan. Fastighetsägarna vill inte acceptera denna placering.

Sökande har tagit del av invändningarna och har därefter lämnat in en skrivelse till förvaltningen som svar på sakägares erinran, men har inte ändrat sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-12-07
Granneutlåtande 2023-12-07
Granneutlåtande 2023-12-06
Planritning, 2023-10-24
Fasad- och sektionsritning, 2023-10-24
Fasad- och sektionsritning, 2023-10-24
Situationsplan, 2023-10-12
Sammanställning e-tjänst, 2023-09-05

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 Nötegång 1:12

Datum
2023-12-21

§ 358

Dnr BN-2023-001741

VALLBY 2:14 - Bygglöv 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 +24,0.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 32 500 kronor. Av detta kostar bygglovet 21 250 kronor och byggskedet 11 250 kronor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 32 500 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Upplysningar

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

Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från 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 Vallby 7:43 delges beslutet.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av en verksamhetslokal om 100 kvadratmeter på en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten har en areal om ca 0,27 ha och är idag bebyggd med ett enbostadshus och ett attefallshus. Föreslagen verksamhet är lämpad för sökande som har uppgett särskilda behov som är inte går att tillgodose fullt ut på annat sätt. Företaget ämnas bedrivas som ett enskilt företag utan ytterligare anställda.

Kommunen har en ny översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka. Platsen är utpekad som Landsbygd och där Areella näringar, livsmedelsproduktion, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras före bostäder. Småskalig verksamhet är också positivt tillskott till landsbygden.

Fastigheten i dagsläget är bebyggd med ett enbostadshus och att planerade verksamheten är av begränsad omfattning motsvarande en större komplementbyggnad. Föreslagen lokalisering bedöms därmed vara lämplig med

Datum
2023-12-21

hänsyn till kravet på långsiktig god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Föreslagen åtgärd anses därmed vara i linje med kommunens strategiska planering. Ansökan uppfyller sålunda lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Placering sker på historisk jordbruksmark, den bedöms dock ej brukningsvärd längre utifrån sin storlek då tegnen är avskuren av tillfartsvägar och avstyckade bostadstomter.

Föreslagen lokalisering bedöms utgöra en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL.

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. Bedömningen är att föreslagen åtgärd ej förutsätter planläggning. Byggnadernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

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

I och med ovanstående motiveringar bedömer förvaltningen att inkomna invändningar från berörda sakägare har blivit bemötta. Med ovanstående skäl menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser nybyggnad av en verksamhetslokal om 100 kvadratmeter. Föreslagen verksamhet är lämpad för sökande som har uppgett särskilda behov som är inte går att tillgodose fullt ut på annat sätt. Företaget ämnas bedrivas som ett enskilt företag utan ytterligare anställda.

Tidigare har bygglov beviljats för åtgärden i 2021-07-08, BN § 120 med samma motivering. Byggnaden beställdes men byggnationen hann av andra omständigheter inte påbörjas inom 2 år varvid bygglovet upphörde.

Erinran från granne har inkommit.

Vid bedömning bedöms den enskildes behov väga tyngre än andra enskilda och allmänna intressen. Verksamhetsbyggnaden bedöms lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-09-16 och var komplett 2023-11-21.

Datum
2023-12-21

Ansökan har inte föregåtts av förhandsbesked varför lokaliseringsprövning görs i bygglovsprövningen. I området utgörs raden med samlad bebyggelse i övergången mellan jordbruksmarken och skogbevuxen högre terräng i söder. Föreslagen placering sker framför befintlig bebyggelserad i öppet landskap. Närmaste väg är väg 933, Myravägen, där Trafikverket är väghållare. Vägen är 4,6m bred och har en Årsmedeldygnstrafik på 450 fordon. I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaden. Verkstaden kommer ej att vara ansluten till vatten och avlopp.

Remisser

Åtgärden är samma som tidigare ansökan, remissvar har därför inhämtas från föregående prövning:

Miljö & Hälsoskydd anger i yttrande daterat 2021-05-24 att i Bättre plats för arbete (Boverkets allmänna råd 1995:5) anges ett riktvärde på 50 m mellan bostäder och plåtslagning inomhus. Riktvärdet är att betrakta som försiktighetsmått för störningar från verksamhet för miljö och hälsa exempelvis i fråga om buller. Miljö och Hälsa bedömer att det inte är skäligt att kräva en bullerutredning i detta fall. Miljö och Hälsoskydd vill flagga för att krav på kommande verksamheten kan komma att ställas vad gäller ljudnivåer om det skulle visa sig att buller från verksamheten trots avståndet till närboende är nära skyddsavståndet medför en olägenhet för människors hälsa.

Sökande har i tidigare ansökan som svar på remissen uppgett att verksamheten inte avger ljud utanför byggnaden som är störande för omgivningen.

Räddningstjänsten anger i yttrande daterat 2021-05-38 att räddningstjänsten inte har något att erinra.

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 Vallby 7:43 angående skymd utsikt och uppförande av stora industrilokaler, samt dagvattenhantering.

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

Förvaltningens bedömning av synpunkterna är att småskaliga enskilda verksamheter kan komplettera landsbygden. Huvudregeln är annars mycket riktigt att verksamheter ska lokaliseras till planlagda verksamhetsområden. Dagvattnet bedöms kunna infiltreras inom fastigheten. Utsikten kan påverkas något, men byggnadens storlek är något större en villas dubbelgarage och vid avvägning mellan olika intressen bedöms förslaget kunna genomföras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-12-07

Yttrande från Vallby 7:43, 2023-12-07

Datum
2023-12-21

Fasadritning, 2023-11-21
Sektionsritning, 2023-11-21
Nybyggnadskarta, 2023-11-14
Planritning, 2023-11-14
Verksamhetsbeskrivning, 2023-10-04
Ansökan, 2023-09-16
Utlåtande, 2021-05-28
Utlåtande, 2021-05-24

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägare till Vallby 7:43 (delges)

Datum
2023-12-21

§ 359

Dnr BN-2023-001977

ÅSA 4:33 - Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastighet ÅSA 4:33 [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 5 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

För att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § och 8 kap. § 1 plan- och bygglagen (2010:900) ska en byggnad vara utformad på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Förvaltningen bedömer att kravet på tillgänglighet för komplementbostadshuset inte är uppfyllt. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd avseende tillgänglighet ska det i bostad finnas minst ett rum för personhygien, och utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt. Minst ett hygienrum ska vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och utformas så att det lätt kan ordnas plats för medhjälpare (avsnitt 3.146 BBR). Det är badrummet där även maskinellt tvätt och torkmöjligheter har placerats som inte bedöms uppfylla krav om tillgänglighet. Badrummet i komplementbostadshuset är därmed inte utformat på ett sådant sätt att det blir användbart för en person med nedsatt rörelseförmåga. Förvaltningens bedömning är att det saknas skäl för att göra avsteg från kravet om tillgänglighet. Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Anmälan avser nybyggnad av komplementbostadshus för permanentboende. Byggnaden har en nockhöjd om 4,0 m och en byggnadsarea om 29,4 m². Taket kläs med plåt i kulör RAL 9005. Fasaderna kläs med träpanel i kulör 2005-Y10R.

Datum
2023-12-21

Ärendet bedöms vara komplett 2023-11-24.

Kommunicering

2023-11-30 Underrättelse med förvaltningens tjänsteskrivelse bifogad skickas till sökande. Av underrättelsen framgår att förvaltningen bedömer att startbesked inte kan ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-12-08
Grannemedgivande, 2023-11-24
Situationsplan, 2023-11-20
Fasad-, plan- och sektioneritning, 2023-11-20
Konstruktionsritning, 2023-11-20
Dagvattenredovisning, 2023-10-11
Kontrollplan föreslagen, 2023-10-11
Energiberäkning, 2023-10-11
Anmälan, 2023-10-11

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2023-12-21

§ 360

Dnr BN-2023-001504

VALLDA 4:29 - Bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 27 500 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2022-12-06 § 236.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 9 kap. 31 §, med hänvisning till 2 kap. 2-3 §§ och 6 § 1p. och 4 kap 2 § PBL.

Bedömning

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

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

Översiktsplan

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

Fastigheten som ansökan gäller ligger enligt översiktsplanen inom utvecklingsorten Valldas yttre del. De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. Enstaka tillkommande enbostadshus kan tillåtas i områden som är utpekade av byggnadsnämnden i så kallade lokaliseringsstudier. Några lokaliseringsstudier har ännu inte tagits fram.

Detaljplanekravet

Det är ett högt bebyggelsetryck i hela Kungsbacka kommun, men särskilt i kommunens västra delar. En åtgärd som kräver bygglov i ett område med högt bebyggelsetryck prövas normalt genom framtagande av en detaljplan. För åtgärder som utförs på så kallade lucktomter behöver byggnation inte föregås av detaljplan utan kan prövas genom förhandsbesked eller bygglov direkt.

Datum
2023-12-21

Den sökta fastigheten utgör ingen lucktomt, då det inte är en tydlig lucka i en bebyggelserad. Det finns därför inte skäl att undanta byggnationen från krav på detaljplan.

Bebyggelsestruktur

All byggnation utmed Högarydsvägen som har tillkommit som enbostadshus ligger med en tydlig långsida direkt i anslutning till vägen. Genom att tillåta ytterligare byggnation, i en andra rad, ändras bebyggelsestrukturen på ett olämpligt sätt som också kan få en negativ prejudicerande effekt.

Sökande hävdar i sitt yttrande att åtgärden följer befintlig struktur då det redan finns en byggnad som ligger som en andra rad utmed Högarydsvägen. Att ett enstaka hus har en placering i förhållande till övriga byggnader och vägen kan i sig få en prejudicerande effekt, att utöka med ytterligare liknande placeringar gör att den möjligt prejudicerande effekten får större verkan, vilket inte kan bedömas som ett lämpligt utökande av befintligt bebyggelseområde utan

Placering och utformning

Byggnadens utformning är anpassad till redan lovgivna byggnader på fastigheterna Vallda 4:30 och Vallda 31:1 avseende utformning och placering och uppfyller kraven enligt lagstiftningen gällande tillgänglighet och bostadens funktionalitet. Tomten anordnas utan marginaler vilket minskar möjligheten till flexibilitet för en långsiktig användning, det är i första hand angöring till tomten, uppställningsplats för bil och vändzoner inom tomten som skulle kunna förbättras, där möjligheter att anlägga rabatt eller häck mot granne samt för en ökad trafiksäkerhet är primära skäl.

Bemötande av grannars yttrande

Yttranden från grannar bemöts i de delar vilka inte i övrigt berörs i bedömningen i övrigt och som är relevanta för ansökan. Bland annat anför granne att markåtgärder, byggnationens utformning och byggnadens placering kan orsaka betydande olägenhet genom minskning av omkringliggande fastigheters värden, risk för dagvattenavrinning mot granntomter, förändrad utsikt, buller från trafik till fastigheten, säkerhet under byggnation och minskat solljus.

Bedömningen är att byggnationen inte påverkar omkringliggande bebyggelse på ett sådant sätt att det medför någon betydande olägenhet.

Grannar påpekar också att placeringen i förhållande till byggnaderna på intilliggande fastigheter gör att exploateringsgraden blir hög jämfört med ursprungsfastigheten. Genom byggnationen bebyggs ca 21 % av fastigheten. En exploateringsgrad om 21% bedömer förvaltningen inte är orimligt hög.

Grannar är oroliga att tillgänglighet till huvudentrén inte kan ordnas i efterhand, utan att påverka möjligheterna för parkering och vändplatser. Av mätningar på situationsplanen framgår det att tillgänglighet till huvudentrén kan anordnas utan att det redovisade behöver ändras.

Det framkommer också att det finns förekomster av parkslide inom fastigheten, där grannar uttrycker oro för risk för spridning. Eftersom arten inte omfattas av EU-lagstiftningen som handlar om invasiva främmande arter (EU-förordning nr

Datum
2023-12-21

(1143/2014) är det upp till varje fastighetsägare att ta ansvar för växten inom sin fastighet.

I övrigt föranleder inte inkomna synpunkter någon annan bedömning än den förvaltningen gör.

Sammanfattning

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Vallda 4:29 ska avslås med stöd av kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och 9 kap. 31 § 2 och 3, med hänvisning till 2 kap. 3 § 1 och 4 kap. 2 § 4.

Avgift

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

Avgiften för ett beslut om avslag ska motsvara antalet nedlagda handläggningstimmar. I ärendet är det detsamma som för ärenden om bygglov med ett positivt beslut, 22 handläggningstimmar.

Ansökan kom in 2023-08-04.

Ansökan kompletterades 2023-08-30 enligt föreläggande om att komplettera och var då komplett för handläggning.

Beslut om att förlänga handläggningstiden meddelades 2023-10-30.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2023-08-04 och kompletterades 2023-08-30 efter föreläggande om att komplettera. Då var ansökan komplett att handlägga.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 231 kvadratmeter och en byggnadshöjd om 3,35 meter enligt uppgift på ritning A.40.4-001. Färdigt golv placeras på + 50,65 enligt ritning A.40.1-001.

Datum
2023-12-21

Byggnaden är placerad 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet i norr.

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna, vilket redovisas i ansökan.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2023-08-30.

Handläggningstiden förlängdes med tio veckor 2023-10-30 så att tidsfristen för beslutet blev 20 veckor.

Planförutsättningar

Fastigheten har en areal om 1 106 kvadratmeter och omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt gällande översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft i januari 2022, ligger fastigheten inom en icke prioriterad utvecklingsort, i dess yttre delar. De yttre delarna av utvecklingsorten domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter.

På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Inom de yttre delarna av utvecklingsorter lyfter översiktsplanen fram att gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas och att det vardagsnära friluftslivet ska bevaras och utvecklas.

Natur- och kulturvärden

Fastigheten omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken (2009:800) (MB) 4 kap. 4 § och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. 2§.

Bebyggelsestruktur och historik

Området som fastigheten Vallda 4:29 ligger inom utgörs i första hand av enbostadshus för permanent boende. Området har utvecklats över tid, från lantlig karaktär med fritidshus till villagata. En omvandling har skett de senaste 15 åren, de senast tillkomna bostäderna var ett ersättningshus på fastigheten Vallda 3:31 och en komplettering i bebyggelseraden på fastigheten 4:29. En prövning av två enbostadshus gjordes genom förhandsbesked (BN 2020-000076) med villkor om att byggnaderna som låg till grund för ersättningshus skulle rivas. Detta beslut låg till grund för den förrättning där fastigheten Vallda 4:29 bildades i förrättning (aktbeteckning 1384-2020/188). Ändamålet med fastighetsregleringen var att ge tre fastigheter mer rimliga arealer och bättre utformning för utveckling.

Övrigt

På fastigheten är jordarten huvudsakligen urberg med grunda jorddjup.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Datum
2023-12-21

Remisser

Förvaltningen för Teknik har remitterats angående åtgärden och yttrar sig enligt:

” Fastigheten Vallda 4:29 kan förses med kommunalt VA. Det finns framdragat vatten, spillvatten och dagvatten till fastigheterna Vallda 31:1 och 4:30. Avfallsinsamling kan ske från fastigheten, kärl töms i anslutning till fastighetens tillfartsväg från Högarydsvägen. För övriga regler kring avfallsinsamling i Kungsbacka kommun se våra avfallsföreskrifter.”

Grannehörande

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

Inkomna yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Ägare till fastigheten Vallda 4:30 har yttrat sig med erinran. Bland annat anser de att exploateringsgraden inom området är för hög och att byggnationen frångår befintlig bebyggelsestruktur.

Ägare till fastigheten Vallda 46:1 har yttrat sig mer erinran. Bland annat anser hen att lokaliseringen och utformningen är olämplig då det innebär en mycket hög exploateringsgrad utan hänsyn till omgivningar eller natur.

Ägare till fastigheten Vallda 31:1 har yttrat sig utan erinran.

Övriga fastighetsägare och Högaryds vägsamfällighet har inte yttrat sig angående ansökan.

Kommunicering

Sökande och övriga fastighetsägare har fått ta del av förslag till beslut samt handlingar som tillförts av andra, på vilka beslutet grundar sig och fått möjlighet att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut.

Yttrande har inkommit och ligger till grund för beslutet.

Sökande anför bland annat att det redan finns byggnation i området som gör att byggnation på Vallda 4:29 inte frångår befintlig struktur.

Beslutsunderlag

Förslag till Tjänsteskrivelse, 2023-12-20

Skrivelse med karta (yttrande från sökande), 2023-12-11

Remissvar, 2023-10-26

Remissvar med bilagor, 3 stycken, 2023-10-26

Yttrande, 2023-10-16

Utlåtande, 2023-10-16

Remissvar, 2023-10-15

Remissvar, 2023-10-11

Remissvar, 2023-09-29

Situationsplan, 2023-08-30

Nybyggnadskarta, 2023-08-30

Planritning, 2023-08-30

Datum
2023-12-21

Sektionsritning, 2023-08-30
Sektionsritning, 2023-08-30
Fasadritning, 2023-08-30
Fasadritning, 2023-08-30
Övrigt, 2023-08-30
Ansökan, 2023-08-04

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 och fastighetsägare som är annan än sökande (delges)
Fastighetsägare till Vallda 4:30 och Vallda 46:1

Datum
2023-12-21

§ 361

Dnr BN-2020-003065

Rättelseföreläggande med vite att avröja tre upplag

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

Datum
2023-12-21

§ 363

Dnr BN-2020-000509

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.