



Plats och tid	Kommunfullmäktigesalen, Storgatan 37, klockan 12.30-15
Beslutande ledamöter	Thure Sandén (M) Ordförande Heinrich Kaufmann (C), Vice ordförande Per Stenberg (M) Daniel Hognert (M) Mårten Carlquist (M) Eirik Langjord (L) Kent Wallin (SD) fr.o.m. kl. 12.55, § 64 Renée Sylvan (S) Lars Eriksson (S)
Tjänstgörande ledamöter	Stefan Vilumsons (SD) ersätter Kent Wallin (SD), t.o.m. § 63
Ej beslutande ersättare	Harald Pleijel (M) t.o.m. § 71 Thomas Lindquist (L) fr.o.m. kl. 13.15, §§ 64-71 Stefan Vilumsons (SD) t.o.m. § fr.o.m. kl. 13.15, §§ 64-71 Thomas Lundberg (MP), t.o.m. § 71
Tjänstepersoner	Mujesira Mesinovic, nämndsekreterare Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef bygglovsavdelningen Maj-Gret Johansson, verksamhetschef geodataavdelningen t.o.m. § 66 Ida Lennartsson, verksamhetschef planavdelningen, t.o.m. § 68 Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef bygglovsavdelningen Nina Gulin, enhetschef bygglovsavdelningen t.o.m. § 66 Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare André Nilsson, bygglovshandläggare Charlotta Axell Bruno, utvecklingsledare, §§ 63 punkt c)-64 Björn Vikström, planarkitekt, § 68
Plats och tid för justering	Digital justering, 2021-03-25

Underskrifter

Sekreterare Mujesira Mesinovic
Ordförande Thure Sandén (M)
Protokolljusterare Daniel Hognert (M)

Paragrafer 61-63,
65-84

TILLKÄNNAGIVANDE / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2021-03-18
Anslagsdatum	2021-03-26
Datum då anslaget tas ner	2021-04-19
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen
Underskrift	Mujesira Mesinovic

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelistan.....	4
Anmälan om jäv.....	5
Information från förvaltningen.....	6
Remissyttrande till kommunstyrelsen över utredningen om översyn av strandskyddet SOU 2020:78 – Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd	7
Yttrande över motion från Kent Stenhammar (S) om att utreda möjligheten att anlägga fruktlunder/parker.....	10
Planbesked för Bröndome 1:77.....	11
Antagande av detaljplan för centrumutveckling inom Nötegång 1:116 inom Särö.....	12
Anmälan av ordförandebeslut – Yttrande till länsstyrelsen över en ansökan om tillstånd enligt 47 § väglagen, Nortorp 6:3.....	14
Anmälan av delegeringsbeslut.....	15
Redovisning av inkomna skrivelser	16
STEGATORP 2:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	17
KOLLA 3:71 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, ändring av tidigare beviljat bygglov.....	20
RAMMBERG 1:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet	24
ROSSARED 5:18 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.....	27
SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av mur samt tillbyggnad.....	32
SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av carport samt mur.....	36
NÖTEGÅNG 1:116 - Bygglov för till och ombyggnad av handel.....	40
Ärenden om tillsyn.....	44

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 61

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler följande ändringar:

Informationspunkt *b) Fördjupad översiktsplan*, under ärende nr 4. Information från förvaltningen, utgår.

Ärende nr 8. *Planbesked för Bröndome, 1:77*, utgår.

Ärende nr 20. *Nötegång 1:91 – Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked*, utgår.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna förändring av ärendelistan, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 62

Anmälan om jäv

Beslut

Byggnadsnämnden noterar att ingen har anmält jäv.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) upplyser om att det i första hand är den jävige själv som ska tillkännage jäv på nämndens sammanträden. Ingen av nämndens ledamöter anmäler jäv.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan notera anmälan om jäv och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 63

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen informerar byggnadsnämnden om följande:

- a) Uppföljning - Detaljplaner och planprogram under 2021
- b) Status för ärende kö – Bygglov
- c) Upphävda och återförvisade beslut

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan notera informationen till protokollet, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 65

Remissyttrande till kommunstyrelsen över utredningen om översyn av strandskyddet SOU 2020:78 – Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd

Dnr BN 2021-000490

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom ordförandens (M) yttrande daterad 2021-03-13, och överlämnar det som sitt svar till kommunstyrelsen.

Reservation

Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med följande motivering:

Socialdemokraterna ställer sig bakom tjänsteskrivelsen från bygg - och miljöförvaltningens svar avseende Strandskydd SOU 2020:78.

Socialdemokraterna ställer sig tveksamma till byggnadsnämnden ordförandens, Thure Sandens yttrande avseende förändring av strandskyddet i sitt remissvar i utredningen för Strandskydd SOU 2020:78.

Socialdemokraterna har några avvikande synpunkter på omfattningen av att minska strandskyddet. Vi förordar fortfarande att strandskyddet skall vara 300 m utefter kust och strandremsor liksom inom skogs- och sjöområden.

Sverige har en lång kust från norr till söder ca 39 000 mil lång kustremsa.

Dagens generella och idag omfattande strandskydd på 300 m utefter kusten, 100 m i anslutning till bäckar och åar. Strandskyddet värnar om att allmänhetens tillgång till strand och hav är viktig, den ger alla möjlighet att få vistas i denna vår vackra och oförstörda natur. Med dagens regler har vi tillgång via allemansrätten men med hänsyn till markägare att bada, fiska och njuta av strand eller skog i närheten av vatten.

Oftas hänvisas förändringar till att en minskning av strandsätt t.ex. 100 m eller mindre begränsar ev. markägares begränsning till att nyttja sin egen mark, ibland blandar man även in att det begränsade strandskyddet hämmar både utveckling av bebyggelse i form av bostäder och företagande.

Vi ser inte att denna risk är särskilt stor då dessa platser oftast ligger något avlägset och där kanske inte ens väg, vatten eller elektricitet finns framdragen.

I stadsmiljö brukar det sällan vara hinder för byggnationer då en ev exploatering oftast sker på redan förstärkta områden liknande hamn eller industriområden.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Tvärt emot att bygga nära strand och vatten bör vi vara observanta på erosion och vattenhöjningen som på ett flertal ställen där kusten är låg redan idag behöver vallas in för skydda redan befintlig bebyggelse.

Inom Kungsbacka kommun drabbas vi nästan årligen av översvämningar i våra åar och bäckar denna fråga är i dagsläget inte bearbetad, flera förslag finns men i dag har vi endast på några ställen i kommunen byggt skyddsplank främst i vår centrumdel.

Upphävande av strandskydd inom landsbygdsområden.

Länsstyrelsens uppdrag bör förstärkas i sin roll avseende den globala höjningen av vattennivån som årligen drabbar våra kustnära kommuner, b.la. Kungsbacka kommun.

Vid återkommande hydrologiska mätningar är kommunen utsatt för översvämningar från Västerhavet. Kungsbackafjordens inlopp med Kungsbacka Ån m.fl. vattendrag har återkommande problem varför Socialdemokraterna vidhåller behovet av att bibehålla 100 m gränsdragning av strandskyddet.

Idag sköter kommunen upphävande av strandskydd för sökandens räkning tex vid planering av nätstationer eller utbyggnad av redan ianspråktagen mark.

Denna ansökan bör kunna göras av den enskilde fastighetsägaren eller exploatören i samband, med att byggnadslov skall göras. Svårigheterna vid bedömning av vad som är en bäck, oftast torrlagd beroende på årstid och mindre år är svårtydd.

Ansvaret och beslutet bör fortsatt finnas hos kommunen som har lokalkännedom och aktuellt kartunderlag i den egna kommunen.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har fått möjlighet att yttra sig över kommunstyrelsens remiss KS 2021-000179, Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd. Nämndens yttrande ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast 2021-03-26.

För att underlätta den interna samordningen har bygg- och miljöförvaltningen tagit fram ett förslag till gemensamt yttrande som skickas till båda nämnderna. Tidsramen för att gå igenom det relativt omfattande materialet och att svara på remissen har blivit något snäv, och med hänsyn till den korta tiden förvaltningen haft på sig, har förvaltningen först läst sammanfattningen och gått igenom resterande utredningsmaterial mer översiktligt.

Utredningen är indelad i 10 kapitel sam tillkommande författningskommentar och särskilda yttranden inklusive bilagor. Hela materialet omfattar mer än 430 sidor, inklusive inledande sammanfattning. Den ursprungliga remissen i ärendet sändes 2021-02-01 från Regeringskansliet till ett stort antal remissinstanser inklusive Kungsbacka kommun. Remissvaren ska skickas in till Miljödepartementet senast 2021-05-03. En myndighet kan på eget ansvar avgöra om man har några synpunkter att redovisa. Om myndigheten inte har några synpunkter räcker det att svaret ger besked om detta. Förslaget om ändring i strandskyddet föreslås träda i kraft 1 januari 2022. Effekterna av förändringarna bör enligt utredningen följas upp årligen och utvärderas av Naturvårdsverket.

Dagens strandskydd är enligt utredningsdirektiven inte utformat på ett sätt som tar tillräcklig hänsyn till de varierande förhållanden som råder i olika delar av landet och begränsar i vissa lägen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

möjligheten till utveckling och byggande på landsbygden. En förändring av strandskyddet skulle kunna öka möjligheten till landsbygdsutveckling, kanske även med fler jobb och företagande som följd. Samtidigt behöver den allemansrättsliga tillgången och växt- och djurliv värnas och vid behov stärkas i områden med högt exploateringsstryck.

Beslutsunderlag

Ordförandens (M) yttrande, 2021-03-13

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-03-10

Remiss från Regeringskansliet, 2021-02-01

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom eget yttrande daterat 2021-03-13, och överlämnar det som sitt svar till kommunstyrelsen.

Socialdemokraterna yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Per Stenberg (M) och Kent Wallin (SD) yrkar bifall till ordförandens förslag.

Heinrich Kaufmann (C) och Mårten Carlquist (M) yrkar bifall till ordförandens förslag med ett antal redaktionella ändringar.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns tre förslag till beslut, förvaltningens förslag, eget yrkande och Heinrich Kaufmanns (C) och Mårten Carlquists (M) ändringsförslag.

Ordföranden (M) prövar förslagen ett i taget och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt eget yrkande med Heinrich Kaufmanns (C) och Mårten Carlquists (M) redaktionella ändringar.

Protokollsanteckning

Thomas Lundberg (MP) stödjer Socialdemokraternas förslag. Det är viktigt att bevara strandskyddet för att säkerställa den allmänna tillgängligheten samt bevara den biologiska mångfalden.

Harald Pleijel (M) stödjer ordförandens (M) förslag med de redaktionella ändringarna.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen, nämnden för Miljö- och Hälsoskydd

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 66

Yttrande över motion från Kent Stenhammar (S) om att utreda möjligheten att anlägga fruktlunder/parker

Dnr BN 2020-003499

Beslut

Byggnadsnämnden antar förvaltningens yttrande daterat 2021-02-22 och överlämnar det som sitt svar till kommunstyrelsen, med följande redaktionella ändringar:

- i det andra stycket ta bort parenteser från (*genom samhällsbyggnadskontoret*) till *genom samhällsbyggnadskontoret*
- i det tredje stycket ersätta orden *att tvinga* med *att ålägga*

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen från Kent Stenhammar (S) om att undersöka möjligheten att anlägga fruktlunder/parker till byggnadsnämnden samt nämnden för Teknik för yttrande.

Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 29 mars 2021.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 72

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-22

Förvaltningens yttrande 2021-02-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-12-01, § 351

Kommunfullmäktige, 2020-11-03, §149

Motion från Kent Stenhammar (S) om att undersöka möjligheten att anlägga fruktlunder/parker, 2020-10-26

Förslag till beslut på sammanträdet

Renée Sylvan (S) yrkar bifall till motionens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, arbetsutskottets förslag och Renée Sylvans (S) bifall till motionen.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att byggnadsnämnden bifaller arbetsutskottets förslag.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 67

Planbesked för Bröndome 1:77

Dnr BN 2020-00026

Sammanfattning av ärendet

Ärendet utgår från byggnadsnämndens sammanträde den 18 mars 2021.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 68

Antagande av detaljplan för centrumutveckling inom Nötegång 1:116 inom Särö

Dnr BN 2019-00029

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antar detaljplan för centrumutveckling inom Nötegång 1:116 inom Särö, upprättad 2021-02-19.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan/er för centrumutveckling i Särö Centrum i släp 2014-09-16 § 344. Sedan tidigare har detaljplan för centrumutveckling – västra delen av Särö centrum inom fastigheter Nötegång 1:91 och Nötegång 1:108 antagits och vunnit laga kraft.

Planförslaget har varit utställt på granskning under tiden 5 januari till 26 januari 2021. Under granskningstiden inkom 10 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak buller och gestaltning.

Framförda synpunkter har kunnat beaktas genom mindre ändringar i planbeskrivningen och i plankartan. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för centrumutveckling och en expanderings av befintlig verksamhet. Förslag till detaljplan möjliggör för detaljhandel och centrum, utom hotell och vandrarhem. Planområdet utgörs primärt av fastigheten Nötegång 1:116 samt del av fastigheten Nötegång 1:91 i Särö centrum. Fastigheten Nötegång 1:91 ägs av Kungsbacka kommun. Som ett led i genomförandet av detaljplanen kommer kommunägd mark planlagd som kvartersmark regleras fastigheten Nötegång 1:116. Kommunen kommer lösa in mark från Nötegång 1:116 som i detaljplanen är planlagd som allmän plats. Fastighetsbildning är reglerad i avtal med fastighetsägaren till Nötegång 1:116 genom en överenskommelse om fastighetsreglering. Planområdet är sedan tidigare planlagt för handel.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Nötegång 9:3 samt som yttrade sig under planprocessen.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 75

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Planförslag med plankarta, illustration och planbeskrivning upprättad februari 2021

Granskningsutlåtande 2021-02-19

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2021-01-25

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Samrådsredogörelse 2020-12-21

Grundkarta 2020-12-14

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2020-09-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-Planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 69

Anmälan av ordförandebeslut – Yttrande till länsstyrelsen över en ansökan om tillstånd enligt 47 § väglagen, Nortorp 6:3

Dnr BN 2021-000602

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut från ordförande Thure Sandén (M) på grund av brådskande ärende.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till ordförande för ärenden som är så brådskande att byggnadsnämndens avgörande inte kan avvaktas. Besluten ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Ordföranden (M) har på byggnadsnämndens vägnar beslutat att yttra sig över en ansökan om tillstånd enligt 47 § väglagen, Nortorp 6:3 till länsstyrelsen.

Beslutet har fattats i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsförteckning reviderad av byggnadsnämnden, 2020-03-12, § 65, punkt 5.1, att ordföranden har rätt att besluta i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas. Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Lagstiftning

Kommunallagen 6 kap. 39 § (2017:725), anger att en nämnd får uppdra åt ordföranden, eller en annan ledamot som nämnden har utsett, att besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande att nämndens avgörande inte kan avvaktas.

Sådana beslut ska anmälas vid nämndens nästa sammanträde.

Beslutsunderlag

Ordförandens beslut, 2021-02-23, Yttrande till länsstyrelsen

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattat av ordföranden på grund av brådskande ärende, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen, förvaltningsjurist

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 70

Anmälan av delegeringsbeslut

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegeringsbeslut fattade under perioden 2021-02-18 till 2021-03-11.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden har överlåtit sin beslutanderätt till utskott, ordförande och tjänstemän i enlighet med byggnadsnämndens delegeringsordning. Dessa beslut ska redovisas till byggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att byggnadsnämnden omprövar eller fastställer delegeringsbesluten. Däremot får byggnadsnämnden återta lämnad delegering eller föregripa ett beslut i ett enskilt ärende av den som fått beslutanderätten genom att själv ta över ärendet och fatta beslut.

Delegat	Ärende
Arbetsutskott	2021-03-04
Förvaltningschef Verksamhetschef bygglov Enhetschef bygglov Bygglovshandläggare Byggnadsinspektör Administratör Förvaltningsjurist	Delegeringslista 2021-03-11 med beslut från verksamhetssystemet ByggR, för enheten bygglovsavdelningen avseende bygglov, kontrollplan, utfärdande av startbesked och slutbevis samt utfärdande av slutbesked och interimistiskt slutbesked.

Beslutsunderlag

Förvaltningens delegeringslista, 2021-03-11

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan godkänna redovisningen av delegeringsbeslut fattade under perioden 2021-02-18 till 2021-03-11, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 71

Redovisning av inkomna skrivelser

Dnr BN 2021-000053

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av inkomna skrivelser under perioden 2021-02-18 till 2021-03-11.

Sammanfattning av ärendet

Under perioden 2021-02-18 till 2021-03-11, har följande skrivelser inkommit till byggnadsnämnden:

- Beslut och domar enligt rapport från ByggR, 2021-03-11.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om byggnadsnämnden kan notera redovisningen av inkomna skrivelser till protokollet, och finner att byggnadsnämnden bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 72

STEGATORP 2:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-002523

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

Golvhöjden för tillbyggnaden är densamma som för befintlig huvudbyggnad.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs i detta ärende.

Avgiften för beslutet är 22 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 12 000 kronor. Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2019-08-13, § 107.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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 inte förutsätter planläggning.

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

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 31 § punkt 3, PBL, då tillbyggnaden 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 2 kap. 9 §, PBL. Bygglov ska därför beviljas.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Inkomna synpunkter

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.

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.

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 2020-09-14.

Ansökan gäller tillbyggnad av enbostadshus. Två tillbyggnader uppförs. En tillbyggnad uppförs på den östra fasaden och en tillbyggnad uppförs på den västra fasaden. Tillbyggnaderna har en byggnadsarea om 153,7 m² varav 65,7 m² utgör öppenarea. Befintligt bostadshus har en byggnadsarea 166,1 m². Enbostadshuset får med tillbyggnaderna en total byggnadsarea om 319,8 m² varav 73,0 m² utgör öppenarea.

Tillbyggnaderna uppförs i gult tegel. Taket som har en lutning om 27 grader kläs med glaserade tegelpannor i kulör S7020-R.

Av ansökan framgår att det inte kommer ske någon förändring av marknivån.

Ansökan bedöms vara komplett för lovprövningen 2020-10-29. Sökande informerade 2020-11-09 att de önskade gå vidare med lovprövningen utan att lämna in de tekniska handlingarna. Ansökan blir därmed inte helt komplett och kostnaden ska på så vis inte reduceras.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 86

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-15

Planritning, 2021-01-19

Remissvar, 2020-12-11

Anmälan om kontrollansvarig, 2020-10-29

Justerare

Expedierat/bestyrt

Situationsplan, 2020-10-06

Befintlig plan- och sektionsritning, 2020-10-06

Fasadritning, 2020-10-06

Sektionsritning, 2020-09-14

Befintlig fasadritning, 2020-09-14

Ansökan, 2020-09-14

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 73

KOLLA 3:71 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, ändring av tidigare beviljat bygglov

Dnr BN 2019-000926

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för flerbostadshus.

Byggnadsnämnden beviljar marklov.

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 +6,21 för hus 1, + 5,1 hus 2 samt +5,06 hus 3.

Kontrollansvarig för åtgärden är xxxxxx.

Avgiften för beslutet är 16 900 kronor. Av detta kostar bygglovet 16 900 kronor motsvarande 17 timmars arbetstid. Avgiften för bygglovet är reducerad med 16 900 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet blir därför 0 kronor. Extratid för byggskedet tillkommer. Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige 2011-12-06, § 246.

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse, alternativt tre veckor efter delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har fått 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

Inom detaljplan, föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen

Enligt plan- och bygglagen PBL 9 kap 30 § första stycket 1 och 2 ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och uppfyller kraven i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Trots 30 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser avseende de två mindre bostadshusen som är att betrakta som flerbostadshus istället för radhus. Förvaltningen bedömer att avvikelsen är

Justerare

Expedierat/bestyrkt

liten och förenlig med planens syfte. Förvaltningen gör vidare bedömningen att byggnadernas placering och utformning i övrigt sker i enlighet med detaljplanens bestämmelser samt antagna gestaltungsprinciper och inte medför en sådan betydande olägenhet som avses i plan- och bygglagen 2 kap 9 §. Bygglov ska därmed beviljas.

Beslutet kan överklagas

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

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.

Beskrivning av ärendet

Ny ansökan för registrerades 2020-09-09 och var komplett 2020-11-16. Ansökan gäller nybyggnad av tre flerbostadshus, ett större och två mindre

Syftet med ny ansökan jämfört med tidigare beviljat lov är att lägga till solceller på taken, lägga till tre balkonger på vindsvåningarna för det större huset, samt ersätta 8 balkonger med altaner på entréplan för det större huset. Då bygget inte har slutförts tas bygglovet om med nya ändringarna.

Ett bygglovsbeslut togs 2016-11-29 AU §528. Startbeskedet löpte ut och ett nytt bygglovsbeslut togs 2019-09-12 BN §297 med några mindre ändringar.

Det större av husen har en bruttoarea om 2747 m², exklusive trapphus, förråd, teknikrymmen och sophus, fördelat på fyra våningar samt delvis inredd vind. Byggnaden har ett sadeltak med 38 graders lutning och tre separata trapphus som nås via entréer från gatan varav ett även från gården. Huset innehåller 38 lägenheter fördelade på 1 rum och kök till 4 rum och kök.

I de två mindre flerbostadshusen planeras för mindre hyresrätter och innehåller vardera 8 lägenheter. Samtliga lägenheter är 2 rum och kök. Byggnaderna är i två våningar, ett sadeltak med 38 graders lutning och två separata trapphus varav ett nås via entré från gatan och ett från gården. Bruttoarean är 496,1 m² för vardera byggnaden, exklusive trapphus, förråd, teknikrymmen och sophus.

Ansökan gäller också två komplementbyggnader, innehållande bland annat, miljörum och cykelförråd, om 26 respektive 98 m².

På gården iordningställs 14 parkeringar för bilar, varav 2 stycken är tillgänglighetsanpassade.

Bullerberäkning har inlämnats och den visar att den ekvivalenta ljudnivån invid fasad ligger under 55 dBA för samtliga fasader.

Byggnaderna uppfyller utformningskraven avseende tillgänglighet, enligt intyg från certifierad fristående sakkunnig kontrollant av tillgänglighet.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Fasad

Hus 1 ljus tegelfasad där detaljer kring dörrar och fönster får mörkare inslag.

Hus 2 och 3 Mörkröd träpanel, NCS 5040-Y80R.

Planförutsättningar

Fastigheten som ansökan avser ligger inom detaljplan KP 118 c för stadsdelen Kolla Parkstad. Syftet med planen är att skapa en stadsdel med småstadens typiska drag. Bebyggelsen, i rutnätsstruktur, ska placeras så att tydliga kvarter bildas mot gaturummet. Bebyggelsen ska vara tät och volymerna traditionella. Höjden på byggnaderna varierar. Som ett stöd vid tolkning av detaljplanens bestämmelser finns gestaltungsprinciper framtagna.

Enligt detaljplanen kan fastigheten bebyggas med flerbostadshus i kombination med stadsradhus. För flerbostadshuset gäller en maximal byggnadshöjd om 14 meter. Föreskrivet antal våningar är fyra. Utöver det kan 50 % av vinden inredas till lägenheter. Utöver angiven byggnadshöjd får takkupor anordnas till en längd motsvarande 30 % av fasadens längd. I kvarteren regleras maximal bruttoarea exklusive komplementbyggnader, teknikhus, indragna balkonger, trapphus, vindsförråd, källare, garage samt utanpåliggande förråd och sophus.

Stadsradhusen ska ges en minsta byggnadshöjd om 7 meter och entrédörrar ska vara indragna minst en meter från kvartersgräns. Antalet våningar begränsas inte.

I kvarteret regleras den maximal bruttoarea till 3850 m² exklusive komplementbyggnader, teknikhus, indragna balkonger, trapphus, vindsförråd, källare, garage samt utanpåliggande förråd och sophus.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

Förslaget innebär en avvikelse mot detaljplanen avseende de två mindre bostadshusen som är att betrakta som flerbostadshus istället för radhus.

Förvaltningens bedömning är att föreslagen byggnation väl stämmer överens med detaljplanens syfte och de gestaltungsprinciper som finns för stadsdelen. De två mindre flerbostadshusens volymer påminner mycket om ett stadsradhus och enda skillnaden är att lägenheter ligger i två olika plan, med två gemensamma entréer, istället för jämsides som för ett radhus. Fönster och balkonger är utformade och placerade för att ge varje lägenhet bra kvalitéer och på ett sådant sätt som kan förväntas på ett flerbostadshus.

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.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 87

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-15

Ritningsunderlag 2020-11-16 (Tillkommande balkonger och solceller)

Ansökan 2020-10-22

Ritningsunderlag 2020-09-28 (Vindsplan hus 1)

Ansökan 2020-09-09

Tidigare underlag ingick in beslut 2019 BN § 297:

Nybyggnadskarta 2019-08-20

Ritningsunderlag 2019-08-20

Ritningsunderlag 2019-08-16

Bullerberäkning 2016-11-18

Intyg, certifierad sakkunnig tillgänglighet 2019-08-20

Ansökan 2019-06-13

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 74

RAMMBERG 1:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet

Dnr BN 2020-002626

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad 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 tillbyggnaden fastställs till +42,36 samma som befintlig byggnad.

Kontrollansvarig för åtgärden är xxxxxx.

Avgiften för beslutet är 55 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 30 000 kronor och byggskedet 25 200 kronor. Observerar att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2019-08-13, § 107.

För redan utförd åtgärd upprättas ett tillsynsärende där ytterligare avgifter kan tillkomma.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden.

Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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 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. Vidare bedömer förvaltningen att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 88

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-03

Markplaneringsritning 2021-01-20

Parkeringsritning, fasad och planritning, samt uppgift om mtrl och färg, 2021-01-07

Sektionsritning 2020-12-08

Ansökan, verksamhetsbeskrivning, situationsplan 2020-09-23

Ansökan, 2020-04-12

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-04-12. Föreläggande om komplettering har ej följts, och ärendet avgörs i befintligt skick.

Av kommunens flygbilder framgår att tillbyggnaden redan fanns på plats 2020-04-20. Ett separat tillsynsärende pågår för att avgöra om åtgärden har skett före bygglov och startbesked har beviljats.

Ansökan gäller tillbyggnad med en byggnadsarea om 138 m² (mått enligt ritning) på befintlig hästklinik om 443 m² som fick slutbesked 2019-09-27. Ny byggnadsarea blir 581 m². Syftet med tillbyggnaden är bl.a att inhysa en magnetrontgen för hästar. Till verksamheten hör även en befintlig 1592 m² manege. Samt att det på fastigheten finns övriga ekonomibyggnader från tidigare jordbruk samt bostadshus.

Vidare gäller ansökan en utställningsplats för container och parkeringsytor för anställda och kunder. Hästklinik

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i sluttande terräng, där schaktning sker för att ge plats för tillbyggnaden. Markförändringar finns redovisade på fasad och markplaneringsritning.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten ligger inom bullerzon från Landvetter flygplats men åtgärden berör ej boende.

Övriga förutsättningar

I samband med lovprövningen för Verksamheten för hästkliniken, remissades miljö och hälsa 2018 som inte hade några synpunkter. Förvaltningen bedömer att det yttrandet fortfarande är aktuellt att tillämpa för föreslagen tillbyggnad som bedöms ha ett försumbart tillskott på verksamhetens omgivningspåverkan, samt miljö och hälsorisker.

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.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 75

ROSSARED 5:18 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Dnr BN 2019-001110

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av 56 flerbostadshuslägenheter, gemensamhetslokal, murar, staket, samt parkeringsplatser.

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

Golvhöjderna för byggnaderna fastställs till de höjder som redovisas på situationsplanen.

Kontrollansvarig för åtgärden är xxxxxx.

Avgiften för bygglovsbeslutet är 111 108 kronor och är redan delfakturerad vid tidigare beslut. Avgiften för byggskedet tillkommer och debiteras separat vid start- och slutbesked. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2011-12-06, § 246.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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 Rossared 5:61 m fl delges beslutet.

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-c §§, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Efter detaljplanens genomförandetid kan bygglov även ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen men är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadshöjd samt placering av körväg för renhållningsfordon på mark som får användas för gång- och cykelvägar,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

lekredskap samt transformatorstation. Förvaltningen bedömer att avvikelserna är liten och förenligt med detaljplanens syfte. Körväg för renhållningsfordon utgör ett gemensamt behov för området.

Detaljplanen för området togs fram i början av 1990-talet och har regler för husens placering och byggnadshöjd. Marknivåerna har visats sig inte helt överensstämmande med höjddredovisningen på plankartan. Marken i övre delen av området är relativt plan och därför föreslår sökanden tvåplanshus istället för sluttningshus. På sluttningshusen är entrén och fönster placerade på gavlarna i bottenvåningen för att få bättre ljusförhållanden och effektivare planlösning. Detta påverkar starkt hur byggnadshöjden beräknas.

För hustyp A1-A6 är byggnadshöjden 5.020 m. Avvikelse för A1, A2, A3 och A5 är 0.27 m.

För hustyp B1-B2 är byggnadshöjden 5.860 m. Avvikelse för B1 och B2 är 1,11 m.

För hustyp C1-C4 är byggnadshöjden 5.860 m. Avvikelse för C1 är 1,11 m och avvikelse för C2, C3, C4 är 0,11 m.

För hustyp D1-D2 är byggnadshöjden 3.530 m. Avvikelsen är 0,03 m.

För hustyp E1 är byggnadshöjden 3.610 m. Avvikelsen är 0,11 m.

För hustyp F1 är byggnadshöjden 4.270 m. Avvikelsen är 0,77 m.

Energikraven för bostadshus har sedan 90-talet skärpts vilket gör att isoleringstjockleken ökar radikalt i takkonstruktionen. Överskridande av byggnadshöjden i denna del är alltså påkallat av byggnadstekniska skäl.

För att undvika backvändning och stora vändplatser för renhållningsfordon har en del av körvägen placerats på n1 - mark där bl a gång- och cykelvägar får korsa området.

Förvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl till placeringen av körvägen för renhållningsfordon på n1-området.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap. 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

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

Beslutet kan överklagas

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

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Byggnadsförvaltningen har fått in en ansökan om bygglov för flerbostadshus på fastigheten Rossared 5:18. Beslut fattades 2020-09-17 BN § 221 , beslutet överklagades och upphävdes av länsstyrelsen då några grannar inte hade getts möjlighet att yttra sig. Samtliga rågrannar ha nu hörts i ansökan.

Eksta AB planerar att bygga sammanlagt 56 lägenheter i småhus. Husen varierar från en till två våningar. Husen närmast Årtvägen byggs i en våning. Det byggs också en gemensamhetslokal (F1) som består av tre samlingslokaler, ett mötesrum, en undercentral för fjärrvärme och en miljöstation. Eksta Ab har ägt marken i området sedan 1999. Man bedömer att det finns ett stort behov av flerbostadslägenheter i Fjärås

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 89

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-17

Ansökan, 2019-07-05

Komplettering 2020-05-08 samt 2020-08-24

Tillgänglighetsutlåtande 2020-05-08

Yttranden från sakägare

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2019-07-05. Ansökan var komplett 2020-08-24. Beslut fattades 2020-09-17 BN § 221 , beslutet överklagades. Länsstyrelsen beslutade 2020-12-08 att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet för fortsatt handläggning.

Ansökan gäller nybyggnad av 56 flerbostadslägenheter i 15 huskroppar med en byggnadsarea om 3195 m² , bruttoarea på 5432 m² , Biarea förråd 381 m² och utvändiga teknikrum 43 m² .

Vidare gäller ansökan en gemensamhetsbyggnad med en byggnadsarea om 149.5 m² .och bruttoarea på 298 m² . Lokalarea 162.5 m² . Biarea 43.7 m² . Övrig area 58.5 m² .

I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna, staket, murar samt parkeringsplatser. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningen/markplaneringsritningen. P-behov beräknas till 1,6 pl/lgh. 90 platser varav 13 hkp redovisas.

Av de 56 lägenheterna är 6 st 1 rok, 27 st 2 rok, 18 st 3 rok och 5 st 4 rok.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan för Må 2:1 och Rossared 5:18, (FJP 16), laga kraft 1992-12-08, vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat byggrätternas storlek och byggnadshöjd.

Justerare		Expedierat/bestyrkt

Avvikelse från detaljplan

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadshöjd samt placering av körväg för renhållningsfordon på mark som får användas för gång- och cykelvägar, lekplats samt transformatorstation.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först bestämma om byggnaden ska ses som sammansatt eller inte. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden, samt det dominerande fasadplanet bestämts, och till sist har det konstaterats varifrån höjden ska mätas.

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

Förvaltningen anser att entréfasaden är den beräkningsgrundande. Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mer än sex m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i en sluttning med delvis öppen och delvis bevuxen terräng i bakkant åt nordost, och befintligt bostadsområde nedanför i sydväst.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Flera yttranden inkom med synpunkter på förslaget.

Byggnadsnämnden och Eksta AB höll under hösten 2019 ett informationsmöte för berörda grannar. Vid mötet framkom vissa synpunkter och kommentarer från de närvarande. Dessutom kom ett antal skriftliga yttranden in. Eksta AB har därefter bearbetat förslaget och gjort justeringar.

Gångvägens sträckning och lutning m vid parkeringen/Ärtvägen har redovisats på markplaneringsritning. Trappor har tillkommit för att stoppa okynneskörningar med cykel och moped. Synpunkter framkom angående dagvattenfrågan. Ett avskärande dike ovanför parhusen/Ärtvägen är befintligt och har underhållits av Eksta AB. En avskärande vall ovanför villatomterna kommer att anläggas i entreprenaden. Nya hårdgjorda ytor såsom tak, vägar och parkeringar kommer att samlas och tas omhand med lokalt omhändertagande av dagvatten redovisad på markplaneringsritning. Insynsproblem för befintliga villatomter kommer att lösas med nya häckar, som visas på markplaneringsritning.

Efter justeringen har förslaget åter skickats ut till sakägarna under sommaren 2020. Två yttranden har inkommit, Det ena yttrandet berör att en reviderad markplaneringsritning och skulle ha

Justerare

Expedierat/bestyrt

presenterats av Eksta AB. Denna ritning inkom 2020-09-24 från Eksta AB. Den andra synpunkten berör inrättandet av en miljöstation i området, Förslaget innebär att ett soprum för hushållssopor och viss återvinning placeras i den nya gemensamhetsanläggningen, ingen miljöstation

Efter beslut 2020-09-17 BN § 221 , överklagades beslutet av fastighetsägare till Rossared 5:41, Länsstyrelsen beslutade att upphäva byggnadsnämndens beslut och återförvisa ärendet för att höra fler grannar. Samtliga rågrannar angränsande till den stora fastigheten har därefter hörts. Synpunkter har inkommit från Rossared 5:29 ” *En gång/cykel väg i nedförsbacke ut på en parkering/väg är väldigt olämpligt*” och Rossared 5:23. Rossared 5:23 ligger nordost om fastigheten, ej rågranne, och anser att förslaget inte passar in i omgivningen samt påverkar deras utsikt då husen närmast dem överstiger detaljplanens byggnadshöjd och blir tvåvåningshus och inte suterränghus. Sökanden har tagit del av dessa yttranden men ej ändrat ansökan.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägare till Rossared 5:23, 5:29, 5:41, 5:42, 5:60, 5:61, 5:62, 5:63 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 76

SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av mur samt tillbyggnad

Dnr BN 2020-001083

Beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av mur samt tillbyggnad.

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor. Avgiften är reducerad med 10 800 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor.

Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2019-08-13, § 107.

Upplysningar

Olovligt uppförda åtgärder måste tas bort när bygglov inte kan beviljas i efterhand.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser och åtgärden i sig överensstämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är liten.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. 2012-11-08 beviljade byggnadsnämnden, BN § 276 bygglov för nybyggnad av ett 408 m² stort enbostadshus och överskrider därmed byggrätten med 28 m². 13 % är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelserna mot gällande detaljplan var att betrakta som små.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas samt ytterligare överskridande av byggrätten. Av tidigare beviljade 408 kvm räknades ej med den uthängande takfoten, isåfall hade befintliga byggnaden haft 545 kvm byggnadsarea. Sökande har i sin ansökan räknat med befintlig takfot och därför endast redovisat 15 kvm som tillkommande byggnadsarea. Eftersom takfoten inte inräknats som beräkningsgrundande area i beviljat bygglov måste den räknas med vid denna prövning och föreslagen tillbyggnad utgör således 29 m², varav 20 m² motsvarande 70 % sker på mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden medför vidare att byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 437 m² mot tillåtna 380 m². Byggrätten överskrids med 15 %.

Stödmuren föreslås i sin helhet på mark som inte får bebyggas.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer att avvikelserna var för sig inte är en liten avvikelse, och ej förenlig med detaljplanens syfte.

Förvaltningen gör den samlade bedömningen att de avvikande åtgärderna som söks och den avvikelse som tidigare har godtagits sammantaget ej heller utgör en liten avvikelse och som ej är förenlig med detaljplanens syfte. (PBL 9 kap. 31 d §).

Förvaltningen bedömer att bygglov därmed inte kan beviljas och att ansökan om bygglov ska avslås.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om bygglov i efterhand för redan utförd åtgärd, tillbyggnad på huvudbyggnad med skärmtak över carport samt stödmur. Åtgärderna strider mot detaljplanebestämmelserna avseende maximal byggrätt, och att marken ej får bebyggas. Åtgärderna bedöms inte vara av sådan art och omfattning att de kan anses vara mindre avvikelser från detaljplan och bygglov ska därmed inte beviljas i efterhand.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 90

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-22

Svarsskrivelse från sökande, 2020-10-25

Grannytttrande från Särö 1:113, 2020-10-13

Grannytttrande från Särö 1:110,1:112, 2020-10-07

Ansökan, Situationsplan, fasad, plan och sektionsritning 2020-04-21

Övrig Bilaga: Detaljplanplan S88L

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-04-21 och var komplett 2020-08-05.

Ansökan gäller tillbyggnad på befintligt hus samt uppförande av stödmur.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Befintlig byggnads byggnadsarea (exklusive takfot) är 408 kvm enligt beviljat bygglov, eller 28 kvm över högsta tillåtna byggnadsarea och ca 13 % av total byggnadsarea är redan placerad på mark som inte får bebyggas.

I ansökan anges det tillkommande skärmtaket byggnadsarea tillika öppenarea till 15 m² – men då är huvudbyggnadens 2m djupa takfot ej medräknad. Av ansökningshandlingar framgår att verklig byggnadsarea tillika öppenarea för skärmtaket är 29 kvm. Stödmur uppges vara 4,7 m.

Tillbyggnaden är i ansökan som närmast placerad direkt intill tomtgräns mot grannfastighet Särö 1:110. Stödmur är placerad från 0,85 m till 2,0 m från samma tomtgräns mot grannfastighet Särö 1:110.

Skäl för mindre avvikelse från detaljplan motiveras av sökande utifrån arkitektoniska skäl. Sökande uppger att avvikelsen är ca 2%.

Bakgrund

Fastigheten Särö 1:111 ligger inom detaljplanerat område och har en areal om 2 832 m².

2005-09-16 inkom första handlingen i ärende BN 2005-001443 som fick bygglov 2007-11-30 Tjm § 5609, som ersattes av bygglov 2009-03-16 Tjm § 5201 efter att detaljplan S88L vunnit laga kraft 2009-01-02 som medgav en byggnadsarea på 380 m². Bygglovet ersattes 2012-11-08 då byggnadsnämnden beviljade, BN § 276 bygglov för nybyggnad av ett 408 m² stort enbostadshus. 13 % är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelserna var att betrakta som små.

Det konstaterades senare att fastighetsägaren någon gång mellan maj 2008 och 2009-08-25 utan bygglov och startbesked hade utfört en tillbyggnad i form av en carport på ca 29 m² samt en ca 5 m lång mur.

En ansökan inkom för detta i efterhand 2014-11-10, BN 2014-001760 och avslogs av byggnadsnämndens arbetsutskott under sammanträde 2017-06-07, AU § 257.

2017-07-12 beslutade byggnadsnämnden, BN § 231, att förelägga fastighetsägaren om rättelse genom att tillbyggnaden och stödmuren skulle avlägsnas. Beslutet förenades med vite på 40 000 kr. Beslutet vann laga kraft men rättelse utfördes inte varför byggnadsnämnden begärde utdömande av vitet i ett beslut från 2018-04-12, BN § 130. Begäran avslogs av Mark- och miljödomstolen 2018-05-23.

Ny ansökan inkom 2018-04-27, BN 2018 – 000847 gällande samma åtgärd som BN 2014-001760. Ansökan är inte avgjord. Därefter har ansökan för detta ärende inkommit för åtgärden.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88L från 2009 vars syfte är att möjliggöra nybyggnad som i föregående plan inte fick byggas. I detaljplanen regleras bland annat största sammanlagda byggnadsarea till 380 m², och mark som inte får bebyggas. Avstånd till fastighetsgräns nämns inte detaljplanen.

Avvikelse från detaljplan

Justerare		Expedierat/bestyrkt

Ansökan avviker från gällande detaljplan S88L då

- Tillbyggnaden om 29 m² byggnadsarea på huvudbyggnaden är större än vad planen medger, motsvarande 7,6 procent över tillåten byggnadsarea. Tillbyggnaden medför vidare att byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 437 m² mot tillåtna 380 m². Byggrätten överskrids totalt med 15 %.
- större delen av föreslagen tillbyggnad, närmare bestämt ca 20 m² motsvarande 70 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.
- stödmuren på en sträcka av 4,7 meter är helt placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Särö 1:110, 1:112 angående ansökan ska avslås. Det finns inte skäl för byggnadsnämnden att avgöra ärendet på annat sätt än tidigare. Nuvarande situation ger intryck av att försök görs att kringgå det gällande rättelseföreläggandet genom en ny bygglovsansökan för samma tillbyggnad och mur som belagt med ett rättelseföreläggande.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Särö 1:113 angående att med all tydlighet har inget relevant framkommit som ändrar grunden för nämndens tidigare avslag på bygglovsansökan och dess beslut om rättelseföreläggande. Håltagningar i stödmuren är betydelselös kosmetika. Ägaren av fastigheten Särö 1:111 föreslås få rivningsföreläggande för delar fastighetens bostadsbyggnad (carport och stödmur), dels en yttertrappa som går längs muren till största delen på grannens mark samt en pergola, som anlagts på mark som inte får bebyggas.

Sökande har tagit del av invändningarna, och har inkommit med en skrivelse 2020-10-25 men har inte ändrat sin ansökan.

Förvaltningen meddelade sökande 2021-01-21 att tjänsteskrivelse skrivs med förslag att avslå bygglovsansökan till nästkommande byggnadsnämnd. Sökande har svarat 2021-02-03 att Byggnadsnämnden ska handlägga ett gynnande beslut.

Denna tjänsteskrivelse skickas till fastighetsägaren i samband med dess upprättande för att fastighetsägaren ska få möjligheten att yttra sig om uppgifterna.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 77

SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av carport samt mur

Dnr BN 2018-000847

Beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av carport samt mur.

Avgiften för beslutet är 6 185 kronor. Avgiften är reducerad med 6 185 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2011-12-06, § 246.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om det byggnadsverk som åtgärden avser och åtgärden i sig överensstämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Befintlig byggnad, som åtgärden avser, stämmer inte med detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. 2012-11-08 beviljade byggnadsnämnden, BN § 276 bygglov för nybyggnad av ett 408 m² stort enbostadshus och överskrider därmed byggrätten med 28 m². 13 % är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelserna mot gällande detaljplan var att betrakta som små.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som inte får bebyggas samt ytterligare överskridande av byggrätten. Av tidigare beviljade 408 kvm räknades ej med den uthängande takfoten, isåfall hade befintliga byggnaden haft 545 kvm byggnadsarea. Sökande har i sin ansökan räknat med befintlig takfot och därför endast redovisat 15 kvm som tillkommande byggnadsarea. Eftersom takfoten inte inräknats som beräkningsgrundande area i beviljat bygglov måste den räknas med vid denna prövning och föreslagen tillbyggnad utgör således 29 m², varav 20 m² motsvarande 70 % sker på mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden medför vidare att byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 437 m² mot tillåtna 380 m². Byggrätten överskrids med 15 %.

Stödmuren föreslås i sin helhet på mark som inte får bebyggas.

Förvaltningen bedömer att avvikelserna var för sig inte är en liten avvikelse, och ej förenlig med detaljplanens syfte.

Förvaltningen gör den samlade bedömningen att de avvikande åtgärderna som söks och den avvikelse som tidigare har godtagits sammantaget ej heller utgör en liten avvikelse och som ej är förenlig med detaljplanens syfte. (PBL 9 kap. 31 d §)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer att bygglov därmed inte kan beviljas och att ansökan om bygglov ska avslås.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan om bygglov i efterhand för redan utförd åtgärd, tillbyggnad på huvudbyggnad med skärmtak över carport samt stödmur. Åtgärderna strider mot detaljplanebestämmelserna avseende maximal byggrätt, och att marken ej får bebyggas. Åtgärderna bedöms inte vara av sådan art och omfattning att de kan anses vara mindre avvikelser från detaljplan och bygglov ska därmed inte beviljas i efterhand.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 91

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-12

Ansökan, 2018-04-27.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2018-04-27.

Ansökan anger nybyggnad av carport, och är lik tidigare ansökan BN 2014-001760 som avslogs. Av ansökan framgår att det gäller tillbyggnad på befintligt hus samt uppförande av stödmur.

Befintlig byggnads byggnadsarea (exklusive takfot) är 408 kvm enligt beviljat bygglov, eller 28 kvm över högsta tillåtna byggnadsarea och ca 13 % av total byggnadsarea är redan placerad på mark som inte får bebyggas.

I ansökan anges det tillkommande skärmtakets byggnadsarea tillika öppenarea till 15 m² – men då är huvudbyggnadens 2m djupa takfot ej medräknad. Av ansökningshandlingar framgår att verklig byggnadsarea tillika öppenarea för skärmtaket är 29 kvm. Vid sidan av carporten är en stödmur uppförd. I tidigare tillsynsärende uppges stödmur vara ca 5 m.

Justerare		Expedierat/bestyrkt
------------------	--	----------------------------

Tillbyggnaden och stödmur är i ansökan som närmast placerad direkt intill tomtgräns mot grannfastighet Särö 1:110. Som längst ifrån ca 2 m från samma tomtgräns mot grannfastighet Särö 1:110.

Skäl för mindre avvikelse från detaljplan motiveras av sökande utifrån arkitektoniska skäl, likabehandlingsprincip då sökande menar att andra på Särö fått bygga nära fastighetsgräns, samt att åtgärden enligt sökande inte syns från grannar och därmed inte stör någon.

Bakgrund

Fastigheten Särö 1:111 ligger inom detaljplanerat område och har en areal om 2 832 m².

2005-09-16 inkom första handlingen i ärende BN 2005-001443 som fick bygglov 2007-11-30 Tjm § 5609, som ersattes av bygglov 2009-03-16 Tjm § 5201 efter att detaljplan S88L vunnit laga kraft 2009-01-02 som medgav en byggnadsarea på 380 m². Bygglovet ersattes 2012-11-08 då byggnadsnämnden beviljade, BN § 276 bygglov för nybyggnad av ett 408 m² stort enbostadshus. 13 % är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelserna var att betrakta som små.

Det konstaterades senare att fastighetsägaren någon gång mellan maj 2008 och 2009-08-25 utan bygglov och startbesked hade utfört en tillbyggnad i form av en carport på ca 29 m² samt en ca 5 m lång mur.

En ansökan inkom för detta i efterhand 2014-11-10, BN 2014-001760 och avsågs av byggnadsnämndens arbetsutskott under sammanträde 2017-06-07, AU § 257.

2017-07-12 beslutade byggnadsnämnden, BN § 231, att förelägga fastighetsägaren om rättelse genom att tillbyggnaden och stödmuren skulle avlägsnas. Beslutet förenades med vite på 40 000 kr. Beslutet vann laga kraft men rättelse utfördes inte varför byggnadsnämnden begärde utdömande av vitet i ett beslut från 2018-04-12, BN § 130. Begäran avsågs av Mark- och miljödomstolen 2018-05-23.

Denna ansökan inkom 2018-04-27, BN 2018 – 000847 gällande samma åtgärd som BN 2014-001760. Innan denna ansökan avgjorts kom det så in en ny ansökan BN 2020-001083 men något tydligare ritningar – det går dock inte säga om det är någon skillnad mot denna ansökan. Båda förslagen tas därför upp för beslut. Grannar har dock inte hörts ännu en gång utan synpunkter finns inkomna både i BN 2014-001760 och BN 2020-001083.

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S88L från 2009 vars syfte är att möjliggöra nybyggnad som i föregående plan inte fick byggas. I detaljplanen regleras bland annat största sammanlagda byggnadsarea till 380 m², och mark som inte får bebyggas. Avstånd till fastighetsgräns nämns inte detaljplanen.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan S88L då

- Tillbyggnaden om 29 m² byggnadsarea på huvudbyggnaden är större än vad planen medger, motsvarande 7,6 procent över tillåten byggnadsarea. Tillbyggnaden medför vidare att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 437 m² mot tillåtna 380 m². Byggrätten överskrids totalt med 15 %.

- större delen av föreslagen tillbyggnad, närmare bestämt ca 20 m² motsvarande 70 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.
- stödmuren på en sträcka av ca 5 meter är helt placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Kommunicering

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut. Det behöver dock inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

Förvaltningen bedömer att vi inte kan göra en annan tolkning än tidigare beslut 2017-06-07, AU § 257. Berörda sakägare har därför inte fått tillfälle att yttra sig.

Denna tjänsteskrivelse skickas till fastighetsägaren i samband med dess upprättande för att fastighetsägaren ska få möjligheten att yttra sig om uppgifterna.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 78

NÖTEGÅNG 1:116 - Bygglov för till och ombyggnad av handel

Dnr BN 2021-000412

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för till- och ombyggnad av handel på fastigheten Nötegång 1:116.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är xxxxxx.

Avgiften för beslutet är 43 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 18 000 kronor och byggskedet 25 200 kronor.

Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter *Taxa för byggnadsnämndens verksamhet*, beslutad i kommunfullmäktige, 2019-08-13, § 107.

Villkor

Åtgärden får inte påbörjas förrän beslutet att anta ny detaljplan för fastigheten Nötegång 1:116 som antogs av byggnadsnämnden 2021-03-18 har vunnit laga kraft.

Upplysningar

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Den räknas fyra veckor från att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

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.

Detaljplanen har bestämmelse om ändrad lovplikt för tillfällig uppställning av foodtrucks och liknande, förutsatt att de inte upptar mer än 15 kvm. Tillfällig uppställning innebär att foodtrucks och liknande får stå på platsen 3 dagar i följd.

Beslutsmotivering

Föreslagna åtgärder bedöms som planenliga.

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. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då åtgärderna är

Justerare

Expedierat/bestyrt

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.

Beslutet fattas även med ett villkor enligt 9 kap. 36 § PBL: Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser inte har vunnit laga kraft, får ett bygglov, rivningslov eller marklov för en åtgärd som avses att vidtas inom det område som detaljplanen eller områdesbestämmelserna omfattar ges med villkoret att planbeslutet vinner laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har vunnit laga kraft.

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

En ny detaljplan med möjlighet för utökning av befintlig verksamhet har tagits fram för att antas vid samma sammanträde som denna bygglovsansökan. Föreslagna åtgärder stämmer överens med planbestämmelserna i den nya detaljplanen och bygglov kan därför beviljas, med villkor om att åtgärden inte får påbörjas förrän beslutet att anta ny detaljplan har vunnit laga kraft.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-03-04, § 92

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Revidering, 2021-02-18

Revidering, 2021-02-17

Komplettering 2021-02-16

Komplettering, 2021-02-08

Ansökan, 2021-02-05

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-02-05.

Ansökan gäller till- och ombyggnad av Hemköp i Särö centrum med en byggnadsarea om ca 200 m², varav 24 m² är öppenarea under mätvärda takutsprång, skärmtak och vidbyggd kundvagnsparkering. Byggnaden får en total area om ca 1685 kvm inom egenskapsområdet e1.

Vidare gäller ansökan murar, plank och skyltar.

Fastigheten nyttjas till större delen av Hemköp Särö. Övriga verksamheter och funktioner inom fastigheten är postombud, bankomat, en pizzeria och en mindre fiskhandel. Pizzerian kommer att fortsätta sin verksamhet i samma omfattning som tidigare och fiskhandeln tillkommer som en del av utbyggnaden. I den befintliga fastigheten ryms idag ett gym men detta kommer att flytta ut och ytorna kommer att byggas om till personalutrymmen för dagligvaruhandeln.

Bilparkering ska i huvudsak lösas genom arrendeavtal på kommunens mark, som ligger invid Nötegång 1:116. Cykelparkering är redovisad inom den kommande fastighetens gränser.

Tillgänglighetsutlåtande från certifierad sakkunnig av tillgänglighet inkom 2021-02-08.

Ansökan var komplett 2021-02-16.

Ansökan om bygglov och ny detaljplan hanteras i parallell process, där detaljplanen antas och bygglovets beviljas på samma nämndsammanträde 2021-03-18.

Planförutsättningar

Åtgärderna prövas mot detaljplan för Nötegång 1:116, som antas av Byggnadsnämnden 2021-03-18, vars syfte är att möjliggöra byggnader för detaljhandel och centrumfunktioner, förutom hotell och vandrarhem. I detaljplanen regleras bland annat att största exploatering är 1770 kvm byggnadsarea inom egenskapsområdet e1, att högsta nockhöjd får vara 8 m, byggnad får uppföras i max en våning men utöver angivet våningsantal får vind eller våning byggas men endast inredas för teknikrum, takvinkel ska vara mellan 20-35 grader, att prickad mark inte får förses med byggnad, inom f1-område ska huvudentré placeras på byggnadens norra sida, inom f2-område får skärmtak, takutsprång och liknande utan stöttor kraga ut över prick- och korsmark, inom f3-område får komplementbyggnader uppföras till en nockhöjd om 3,5 m, område betecknat med U är markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Enligt planbeskrivning får u-område förses med plank och liknande för att hägna in återvinningsstation och komprimator.

Inom korsbetecknad mark får förråd, väderskydd för cyklar och kundvagnsparkering uppföras till en total byggnadsarea om 60 kvm, varje enskild byggnad får vara 25 kvm, murar får uppföras till en höjd av maximalt 60 cm.

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag med följande tillägg från tjänsteskrivelsen 2021-02-19, angående villkor: ”Åtgärden får inte påbörjas förrän beslutet att anta ny detaljplan för fastigheten Nötegång 1:116 som antogs av byggnadsnämnden 2021-03-18 har vunnit laga kraft”.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, arbetsutskottets förslag och Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsförslag.

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag med Heinrich Kaufmanns (C) tilläggsförslag.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärenden mellan §§ 79-84 som gäller tillsyn, förbud eller föreläggande, innehåller en mängd personuppgifter och publiceras därför inte på webbplatsen med anledning av Dataskyddsförordningen, GDPR (General Data Protection Regulation).

Justerare

Expedierat/bestyrkt