



Plats och tid Kungsbackarummet, klockan, 09:23-12:28

Beslutande ledamöter Thure Sandén (M) Ordförande
Heinrich Kaufmann (C) Vice ordförande
Per Stenberg (M)
Lars Eriksson (S)

Tjänstgörande ledamöter

Ej beslutande ersättare

Tjänstemän Katarina Öryd, förvaltningschef §§ 415-433
Hanna Ståhl, verksamhetschef bygglov
Maj-Gret Johansson, verksamhetschef Geodata §§ 415-429
Peter Sebestyén, enhetschef bygglovsavdelningen
Kasra Hassirian, förvaltningsjurist
André Nilsson, bygglovshandläggare
Camilla Cangren, byggnadsinspektör §§ 415-417
Ida Lennartsson verksamhetschef, planavdelningen §§ 415-429
Stina Wikström, planarkitekt §§ 415-425
Elin Kajander, planarkitekt §§ 415-425
Anna-Karin Ljungman, planarkitekt §§ 415-425
Maria Brink, planarkitekt §§ 415-426
Marina Björnbecker, nämndsekreterare

Övriga

Plats och tid för justering Stadshuset den 3 december 2020

Underskrifter **Sekreterare** Marina Björnbecker

Paragrafer §§ 415-462

Ordförande Thure Sandén (M)

Protokolljusterare Lars Eriksson (S)

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämndens arbetsutskott
Sammanträdesdatum	2020-11-26
Anslagsdatum	2020-12-04
Datum då anslaget tas ner	2020-12-28
Förvaringsplats för protokollet	Bygg och miljöförvaltningen
Underskrift	Marina Björnbecker

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelistan	5
Information	6
Byggnadsnämndens tillsynsplan 2021-2024	7
FRILLESÅS-RYA 2:1 - Vägnamn.....	9
GÄLLINGE-SKÅR 2:73 – Vägnamn	10
SINTORP 4:26 -Vägnamn.....	11
VALAND 5 mfl – Nytt parknamn.....	12
Planbesked för Bukärr 5:7.....	13
Planbesked och planuppdrag för Frillesås-Rya 1:216	14
Planbesked för Vallda 17:17 och Vallda 17:223	16
Godkännande av detaljplan för bostäder och skola på del av Skårby 6:19 m.fl., Björkris 2a, i Kungsbacka	19
Samråd för Detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 3:22 med flera i Kungsbacka	21
Detaljplan för utbildningslokaler med mera inom Heberg 2:4 med flera i Vallda	22
Detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan.....	24
Detaljplan för verksamheter inom del av Varla östra verksamhetsområde inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka.....	25
SUNDSTORP 4:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	26
VALLDA-BACKA 1:151 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	29
VOXLÖV 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av hästgård.....	36
ÖLMANÄS 4:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av verksamhet och enbostadshus.....	40
BUERA 1:39 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	45
RÖSHULT 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	50
SLÄPS-HAGEN 1:58 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	53
BUKÄRR 2:131 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	57
BUKÄRR 2:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	63
VASSBACKA 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus	69
ÄLVSÅKER 4:25 - Bygglov för nybyggnad av ridhus	76
KÖPSTADEN 1:2 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.....	80
HEBERG 1:19 m.fl. - Strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragning.....	84

Justerare

Expedierat/bestyrkt

SÄRÖ 1:405 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.....	87
ÖXARED 2:4 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation.....	91
BUERA 4:7 m.fl. - Strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdraging, uppförande av transformatorstation och rasering av luftledningar	95
FÖRLANDA-SKÅR 1:4 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus.....	98
ÖXARED 2:10 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshus	100
Ärenden om tillsyn	103

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 415

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändring.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 416

Information

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Förvaltningen informerar arbetsutskottet om följande:

Information från förvaltningen:

1. Råd och riktlinjer Tölö Ängar
Peter Sebestyén
2. Trädgården 7 – Återrapportering bygglov
Peter Sebestyén

Planerade informationer till byggnadsnämnden 2020-11-26:

- a. Kungsbackas utveckling ur stadsbyggnads-perspektiv
- b. Status för ärendekön för bygglov
- c. Krisledningsplan
- d. Status på förvaltningen covid-19

Planerade informationer till byggnadsnämnden 2020-12-18:

- a. Digital plan

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) ställer proposition på om byggnadsnämndens arbetsutskott kan notera informationen till protokollet, och finner det bifallet.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 417

Byggnadsnämndens tillsynsplan 2021-2024

Dnr BN 2020-003234

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till tillsynsplan för 2021-2024, daterad 2020-11-16, med redaktionell ändring.

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden är den myndighet som ensam ansvarar för samhällets tillsyn över att både det som byggs och den befintliga byggda miljön uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagstiftningen.

För att få en helhetsbild av byggnadsnämndens tillsynsarbete har Byggnadsförvaltningen uppdaterat tillsynsplanen för att gälla 2021-2024. I tillsynsplanen redovisar förvaltningen sin bedömning av det samlade tillsynsbehovet inom ansvarsområdet. Tillsynsplanen är ett viktigt strategiskt styrdokument och anger hur tillsynen årligen ska hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp.

Genom tillsynsplanen fastställer byggnadsnämnden målen för tillsynsarbetet och metoder för att uppnå dessa. Planen skapar en viktig tydlighet mellan nämnd och förvaltning, men även gentemot kommunens invånare.

Förslaget innefattar samtliga tillsynsområden som omfattas av byggnadsnämndens tillsynsansvar. Förslaget innehåller även en behovsutredning som visar på det resursbehov som bedöms föreligga både för de olika tillsynsområdena och för det samlade tillsynsarbetet.

Behovsutredningen visar behovet av resurser, dels för att bibehålla ärendebalansen på en nivå för nya ärenden som bedöms vara förenlig med tillsynsansvaret och dels på behovet av resurser för att hantera den befintliga ärendeskuld som föreligger inom tillsynsområdet.

Byggnadsnämnden ska besluta om innehållet i tillsynsplanen varje år. Planen ska revideras i det fall förutsättningarna för genomförandet har förändrats. Uppföljning och utvärdering ska ske enligt en uppföljningsplan och baseras på aktuell statistik och rådande förutsättningar. Nämnden får information om eventuella revideringar i samband med de årliga uppföljningstillfällena i december varje år. Byggnadsförvaltningen ansvarar för uppföljningsarbetet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till tillsynsplan för 2021-2024, daterad 2020-11-16.*

Förslag till tillsynsplan för 2020-2024, 2020-11-16, bilaga 1

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag med den redaktionella ändringen under avsnitt, 2.5 - Behovsutredning – Enkelt avhjälpna hinder (EAH), i andra stycket, andra meningen på sidan 40, att ordet ”medborgarnas” ersätts med ”invånarnas”.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag med redaktionell ändring, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 418

FRILLESÅS-RYA 2:1 - Vägnamn

Dnr BN 2020-002904

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Boställets väg.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av nybyggnation av 26 lägenheter i etapp 1 inom fastigheten Frillesås-Rya 2:1, har det blivit aktuellt med ett nytt vägnamn. Vägnamnsförslaget härrör från en av Frillesås största gårdar, som sträckte sig från Landagränsen till Löfta å med prima jordbruksmark. Den har troligen hela tiden från 1700-talet till idag kallats för Bostället.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Boställets väg. Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Frillesås-Landa hembygdsförening och samråd med Kultur&Fritid som svarat att de är positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-10 Förslag: *Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Boställets väg.*

Karta med vägnamnsförslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen-geodata

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 419

GÄLLINGE-SKÅR 2:73 – Vägnamn

Dnr BN 2020-002576

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Markamursvägen.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av avstyckning och försäljning av fastigheter inom Gällinge-Skår 2:73, har det blivit aktuellt med ett nytt vägnamn. Vägnamnsförslaget härrör från att det låg och fortfarande ligger kvar en bit av en gammal gårdesgård över området. Gårdesgården utgjorde gräns mellan den odlade bygden och utmarken och kallades för Markamuren. Med detta vägnamn skulle ett kulturhistoriskt namn bevaras till eftervärden.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Markamursvägen. Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Gällinge-Idala hembygds-gille och samråd med Kultur&Fritid som har svarat att de är positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-04 Förslag: *Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Markamursvägen.*

Karta med vägnamnsförslag.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Markamursvägen. Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Gällinge-Idala hembygds-gille och samråd med Kultur&Fritid som har svarat att de är positiva till förslaget.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen-geodata

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 420

SINTORP 4:26 -Vägnamn

Dnr BN 2020-002841

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Minnesgården.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av nybyggnation av 8 kedjehus samt 3 flerbostadshus inom fastigheten Sintorp 4:26 utmed Vallersviksvägen har det blivit aktuellt med ett nytt vägnamn. Vägnamnsförslaget kommer från att på 1930-talet byggdes Minnesgården inom Sintorp 4:26 av Svenska Baptistföreningen. Där ingick kyrka, sällskapsrum, rum för övernattnig, ungdomsgård mm. Anläggningen och platsen hade fram till dess att de revs en stor betydelse lokalt.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Minnesgården. Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Frillesås-Landa hembygdsgille och samråd med Kultur&Fritid som svarat att de är positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-10 Förslag: *Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Minnesgården.*

Karta med vägnamnsförslag.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Minnesgården. Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Frillesås-Landa hembygdsgille och samråd med Kultur&Fritid som svarat att de är positiva till förslaget.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen-geodata

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 421

VALAND 5 mfl – Nytt parknamn

Dnr BN 2020-003029

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar parknamnsförslaget Kulturhusparken.

Sammanfattning av ärendet

Parken invid Kulturhuset Fyren har inget namn. Det behövs i olika sammanhang och i de lokala ordningsföreskrifterna.

Beskrivning av ärendet

Geodataavdelningen föreslår Kulturhusparken. Samråd har skett med Kultur och Fritid som är positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-10-30 Förslag: Byggnadsnämnden antar parknamnsförslaget Kulturhusparken.

Karta med parknamnsförslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Bygg- och miljöförvaltningen-geodata

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 422

Planbesked för Bukärr 5:7

Dnr BN 2020-00025

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen inte avser att pröva den begärda åtgärden genom vidare planförfarande.

Beslutsmotivering

En ändring av detaljplan från allmän plats för park till kvartersmark för bostäder innebär en avvägning mellan de allmänna och de enskilda intressena av platsen. Kommunen bedömer att det allmänna intresset, att bevara platsen som allmän, väger tyngre än det enskilda intresset att tillskapa byggrätter inom området.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Bukärr 5:7 har den 29 september 2020 ansökt om planbesked för att, genom en ny detaljplan, möjliggöra för byggnation av 13 enbostadshus inom skifte 1 av fastigheten. Fastigheten är belägen inom detaljplan S57A som antogs 1959. År 1995 beslutades om tilläggsbestämmelser till detaljplanen för att bland annat möjliggöra för större bostadshus. Den aktuella fastigheten är i plankartan redovisad som allmän plats, park-plantering. Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår det aktuella området i utredningsområdet öster om väg 158, ett område som på sikt kan ha en utbyggnadspotential men där kommunen för närvarande inte planerar för mer bostäder och service.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-11 Förslag: *Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen inte avser att pröva den begärda åtgärden genom vidare planförfarande.*

Ansökan om planbesked, 2020-09-29

Ansökan om planbesked, bilaga 1, karta, 2020-09-29

Ansökan om planbesked, bilaga 2, karta, 2020-09-29

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Sökanden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 423

Planbesked och planuppdrag för Frillesås-Rya 1:216

Dnr BN 2020-00030

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen avser att pröva den begärda åtgärden genom en ändring av befintlig detaljplan inom Frillesås-Rya 1:216.

Syftet med ändringen är att möjliggöra en högre nockhöjd inom delar av byggrätten.

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 samt genomföra samråd och granskning.

Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.

Beslutsmotivering

Bedömningen är att det är lämpligt att ändra detaljplanen för att möjliggöra en bättre disponering av ytor för handel, lager, personal- och teknikutrymmen.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheten Frillesås-Rya 1:216 har den 5 november 2020 via ombud ansökt om planbesked för att, genom en ändring av detaljplanen, möjliggöra en placering av utrymmen för personal och teknik på det som idag är tak.

Fastigheten är belägen inom detaljplan LFP46 som vann laga kraft 2019-11-23. Genomförandetiden har inte gått ut. Detaljplanen begränsar nockhöjden till 5,5 meter inom större delen av byggrätten.

En ändring av detaljplanen görs i syfte att möjliggöra en högre nockhöjd inom delar av byggrätten.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-13 Förslag: *Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen avser att pröva den begärda åtgärden genom en ändring av befintlig detaljplan inom Frillesås-Rya 1:216. Syftet med ändringen är att möjliggöra en högre nockhöjd inom delar av byggrätten. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Frillesås-Rya 1:216 samt genomföra samråd och granskning. Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.*

Ansökan om planbesked, 2020-11-05

Bilaga, Foto 001

Bilaga, Foto 002

Bilaga, Fasadskisser 003

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Fastighetsägaren

Fastighetsägarens ombud

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 424

Planbesked för Vallda 17:17 och Vallda 17:223

Dnr BN 2020-00022

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen avser att ta fram en ny detaljplan inom fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för totalt två enbostadshus inom fastigheterna samt säkerställa områden för allmän plats, natur.

Detaljplanen bedöms kunna antas inom 5–7 år, utifrån de vid beslutsdatumet kända förutsättningarna.

Detaljplanen upprättas efter att plankostnadsavtal har tecknats.

Beslutsmotivering

Bedömningen är att platsen som utgörs av fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223 är lämplig att bebygga med ytterligare ett enbostadshus. Då fastigheterna ligger inom utvecklingsområde för Vallda, enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, samt i direkt anslutning till detaljplaner för bostadsändamål, ska platsens användning samt byggnaders placering och utformning prövas i en detaljplaneprocess.

Sammanfattning av ärendet

Ägaren till fastigheterna Vallda 17:17 och 17:223 har den 25 augusti 2020 ansökt om planbesked för att, genom en ny detaljplan, göra möjligt för byggnation av tre ytterligare enbostadshus, utöver det enbostadshus som redan finns inom fastigheterna.

Fastigheterna är belägna inom Paltaområdet i nordvästra delen av Vallda strax söder om Sandövägen. Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår det aktuella området i utvecklingsområdet för Vallda.

Fastigheterna omfattades av arbetet med detaljplan V52 fram tills att den antogs 1972. Då undantogs detta område och det blev inte någon detaljplan för aktuella fastigheter. Fastigheterna omfattas idag inte av någon detaljplan.

Området som ansökan avser ligger längs med Björkbacken på förhållandevis plan mark, men på flera ställen finns berg i dagen och i norr sluttar det brant uppåt mot ett trädbevuxet grönområde.

Idag finns det ett enbostadshus i 1½ plan på fastigheten Vallda 17:17. En större komplementbyggnad, också den i 1½ plan, är placerad i vinkel mot bostadshuset. Byggnadernas placering och volymer får stöd i den omgivande terrängen med högre bergspartier både i norr och i öster. Bebyggelsen är anpassad till platsens rymlighet och har vid tidigare bygglovsprövning ansetts uppfylla plan- och bygglagens krav på anpassning och lämplighet. Detta trots att byggnadernas volymer skiljer sig från de byggnader som ligger söder om Björkbacken, där husen är betydligt lägre.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-11 Förslag: *Byggnadsnämnden lämnar besked att kommunen avser att ta fram en ny detaljplan inom fastigheterna Vallda 17:17 och Vallda 17:223. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för totalt två enbostadshus inom fastigheterna samt säkerställa områden för allmän plats, natur. Detaljplanen bedöms kunna antas inom 5–7 år, utifrån de vid beslutsdatumet kända förutsättningarna. Detaljplanen upprättas efter att plankostnadsavtal har tecknats.*

Ansökan om planbesked, 2020-08-25

Ansökan om planbesked, bilaga, Fullmakt, 2020-08-25

Ansökan om planbesked, bilaga, Karta, 2020-08-25

Mejl angående planbeskedsansökan, Bilaga, Utfart, avfall och fiber, 2020-08-26

Mejl angående planbeskedsansökan, Bilaga, Vatten och avlopp, 2020-08-26

Mejl angående planbeskedsansökan, Bilaga, Exploateringsfastighet för planläggning Vallda 17:17 och 17:223, 2020-08-26

Mejl angående planbeskedsansökan, Bilaga, Situationsplan planbesked, 2020-08-26

Mejlkonversation, Ansökan om planbesked för Vallda 17:17 och Vallda 17:223, återkoppling inför beslut, 2020-11-13

Komplettering från sökanden, mejl, 2020-11-16

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheterna Vallda 17:17 och 17:223 har den 25 augusti 2020 ansökt om planbesked för att, genom en ny detaljplan, göra möjligt för byggnation av tre ytterligare enbostadshus, utöver det enbostadshus som redan finns inom fastigheterna.

Fastighetsägaren har vid två tidigare tillfällen ansökt om förhandsbesked inom fastigheterna. Ansökningarna har gällt lokalisering av två enbostadshus utöver det bostadshus som finns inom fastigheterna idag. Byggnadsnämnden har nekat förhandsbesked på båda förfrågningarna, första gången i mars 2019 och senast i november 2019. Vid det sista beslutet hänvisade byggnadsnämnden till att lokaliseringen bör prövas i en detaljplan.

Fastigheterna är belägna inom Paltaområdet i nordvästra delen av Vallda strax söder om Sandövägen. Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår det aktuella området i utvecklingsområdet för Vallda. Fastigheterna omfattades av arbetet med detaljplan V52 fram tills att den antogs 1972. Då undantogs detta område och det blev inte någon detaljplan för aktuella fastigheter. Fastigheterna omfattas idag inte av någon detaljplan.

Området som ansökan avser ligger längs med Björkbacken på förhållandevis plan mark, men på flera ställen finns berg i dagen och i norr sluttar det brant uppåt mot ett trädbevuxet grönområde. Grönområdet har i naturvärdesinventering klassats som nivå 2, vilket innebär att området bedöms ha ett högt naturvärde.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Idag finns det ett enbostadshus i 1½ plan på fastigheten Vallda 17:17. En större komplementbyggnad, också den i 1½ plan, är placerad i vinkel mot bostadshuset. Byggnadernas placering och volymer får stöd i den omgivande terrängen med högre bergspartier både i norr och i öster. Bebyggelsen är anpassad till platsens rymlighet och har vid tidigare bygglovsprövning ansetts uppfylla plan- och bygglagens krav på anpassning och lämplighet. Detta trots att byggnadernas volymer skiljer sig från de byggnader som ligger söder om Björkbacken, där husen är betydligt lägre.

Om området ska förtätas måste hänsyn tas till befintlig bebyggelse inom området på så sätt att nuvarande bostadshus och komplementbyggnad även fortsättningsvis ska ha en utformning och placering som är lämplig i förhållande till landskapsbilden. Därför bör en kommande detaljplan inte möjliggöra för mer än ytterligare en byggrätt utöver den som finns idag. Utifrån topografin på platsen kan en ny byggrätt vara lämplig väster om befintligt bostadshus. Den ny byggrätten bör placeras med avstånd till befintligt bostadshus så att detta även fortsättningsvis har en luftig placering. Den västra delen av fastigheten bör förbli obebyggd och ges användningen allmän plats, natur, och bli en del av det grönområde som är reglerat genom detaljplan V52. På samma sätt bör också en remsa av den norra delen av området, som sluttar brant uppåt norr, bli en del av detta grönområde.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Sökanden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 425

Godkännande av detaljplan för bostäder och skola på del av Skårby 6:19 m.fl., Björkris 2a, i Kungsbacka

Dnr BN 2016-00041

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingen för detaljplan för bostäder och skola på del av Skårby 6:19 m.fl., Björkris 2a i Kungsbacka och skickar detaljplanen vidare för antagande i kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav 2016-08-16 §319 förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Skårby 6:19 m.fl., Björkris etapp 2 i Kungsbacka stad. Detaljplanen var utskickad för granskning 2020-08-18 till 2020-09-16, enligt granskningsbeslut i byggnadsnämnden 2020-06-25 §151. Under granskningstiden inkom 19 skrivelser.

Synpunkterna handlade framför allt om de konsekvenser som stabiliseringsåtgärder vid Kungsbackaån innebär för naturvärdena i ån samt hur översvämningensriskerna hanteras.

Flera av synpunkterna handlar om att det behövs tillstånd för vattenverksamhet inklusive alla de utredningar detta innebär för att kunna gå vidare med att anlägga parken vid ån. Denna tillståndsprcess behöver vara avklarad innan detaljplanen kan antas. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att detaljplanen delas upp i två delar inför antagande. Den västra delen av detaljplanen kan antas, medan den del av detaljplanen som kräver en tillståndsprcess för åtgärder i parken vid Kungsbackaån, den östra delen av detaljplanen, inväntar den processen.

De olika detaljplanerna som kallas för Björkris 2a och Björkris 2b är för sitt genomförande inte beroende av varandra. De kommer att ha olika planhandlingar men utredningarna som ligger till grund för detaljplanerna behandlar området som helhet.

Planförslaget för Björkris 2a innebär att stadsdelen Björkris kan byggas ut med cirka 600 bostäder, förskola/skola med tillhörande fullstor idrottshall, lokal för kultur och fritid samt park. Området ligger nära Hede station och det strategiska läget ska tas tillvara genom bra kopplingar för gång och cykel till stationen och till annan närliggande service. Bebyggelsen ska följa kvartersstrukturen i Björkris I och utformas med variation i våningsantal, takutformning och byggnaders placering i förhållande till gatan.

Förvaltningen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid behovsbedömningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingen för detaljplan för bostäder och skola på del av*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Skårby 6:19 m.fl., Björkris 2a i Kungsbacka och skickar detaljplanen vidare för antagande i kommunfullmäktige.

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2020-11-16

Granskningsutlåtande 2020-11-16

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2020-09-18

Samrådsredogörelse 2020-06-01

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2019-02-28

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Kommunfullmäktige

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 426

Samråd för Detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 3:22 med flera i Kungsbacka

Dnr BN 2016-00046

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen samt uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 3:22 med flera.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 2016-06-15 §179 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamhetsområde Varla 3:22 med tillägg av Varla 3:34 samt del av Varla 2:198.

Planområdet är beläget intill norra avfarten från E6/E20 till Kungsbacka stad. I söder angränsar området till Arendalsleden. Fastigheten ligger enligt kommunen översiktsplan, ÖP06, inom utvecklingsområdet för Kungsbacka stad. I den fördjupade översiktsplanen för Kungsbacka stad ligger den aktuella fastigheten inom område för företag och service. Syftet med detaljplanen är att utöka byggrätten inom fastighet Varla 3:22 med flera för att möjliggöra expansion och nyetablering. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om långsiktiga strategier för näringslivet läggs särskilt fokus på etableringsfrågor.

Bebyggelsen ska utformas med olika våningsantal och med fokus på god gestaltning längs Arendalsleden då detta läge ligger vid norra entrén till Kungsbacka stad. Målsättningen är att skapa god möjlighet för verksamheter att utvecklas i Kungsbacka stads nordvästra del.

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingen samt uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för verksamheter inom fastigheterna Varla 3:22 med flera.*

Plankarta 2020-11-16 Illustration av plankarta 2020-11-16

Planbeskrivning 2020-11-16

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Sökanden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 427

Detaljplan för utbildningslokaler med mera inom Heberg 2:4 med flera i Vallda

Dnr BN 2016-00085

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingen för detaljplan för utbildningslokaler med mera inom Heberg 2:4 med flera i Vallda, upprättad 2020-11-16, samt överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger i Heberg inom Vallda tätort. Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att uppföra utbildningslokaler som ska inrymma skol- och förskoleverksamhet. En fullskalig sporthall för skola och föreningslivet ingår också i planförslaget. Några mindre justeringar gällande byggrätten kommer att göras för de angränsande bostadstomterna norr om skoltomten.

Inom området finns tre gällande detaljplaner som reglerar markanvändningen till park, vägområde, bostäder, samlingslokal, skola och teknisk anläggning. För två av detaljplanerna har genomförandetiden gått ut men för detaljplan VP88 går genomförandetiden ut 2021. Fastigheten Heberg 2:4 omfattas inte av någon detaljplan i nuläget.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingen för detaljplan för utbildningslokaler med mera inom Heberg 2:4 med flera i Vallda, upprättad 2020-11-16, samt överlämnar till kommunfullmäktige för antagande.*

Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning upprättad 2020-11-16

Granskningsutlåtande 2020-11-16 Länsstyrelsens granskningsyttrande 2020-09-11

Samrådsredogörelse 2020-05-20

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2019-12-02

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 2017-02-09 §69 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för utbildningslokaler med mera inom Heberg 2:4 med flera i Vallda.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2020-08-18 till 2020-09-08. Under granskningstiden inkom 12 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak synpunkter kring dagvattenhantering och utformningen av planbestämmelse för buller. Se vidare i granskningsutlåtandet.

Kvarstående erinringar finns från fastighetsägarna till Heberg 1:9, 2:54, 1:53 samt Hebergs samfällighetsförening som yttrade sig under planprocessen. Synpunkterna berör ett önskemål om en

Justerare

Expedierat/bestyrkt

cirkulationsplats vid korsningspunkten Valldavägen – Hebergsvägen samt synpunkter på att befintlig återvinningscentral inom planområdet inte ska flyttas.

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

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Kommunfullmäktige

Fastighetsägarna

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 428

Detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan

Dnr BN 2020-00024

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka enligt kommunstyrelsens begäran.

Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka med närhet till Kungsmässan, resecentrum och Kungsbacka innerstad. Närområdet genomgår nu en stor förändring med bland annat en pågående utbyggnad av kvarteret Valand samt planering av kvarteret Ejdern. En utveckling av kvarteret Gjutaren och Liljan innebär att stadskärnan utvecklas ytterligare och att bostadsområden kopplas samman mer med varandra.

Uppdraget innebär bland annat att en ny skola (F-6), förskola, cirka 300 bostäder, viss kommersiell verksamhet, rekreationsområden och förbättringar gällande parkering kan genomföras i ett centralt läge av staden.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för stadsutveckling inom kvarteret Gjutaren och Liljan i Kungsbacka enligt kommunstyrelsens begäran. Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.*

Beskrivning av ärendet

Ett planprogram har tagits fram mellan 2018–2020 över kvarteret Gjutaren och Liljan (KS/2017:686) som godkändes i kommunstyrelsen 25 augusti 2020. Planprogrammet föreslår att ett centralt verksamhetsområde omvandlas till stadsmässig bebyggelse innehållandes utbildningslokaler, bostäder, rekreationsytor, kommersiella verksamheter, förbättrade möjligheter för parkering samt stärkta kopplingar och ökad tillgänglighet mellan områden för samtliga trafikslag

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Riksbyggen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 429

Detaljplan för verksamheter inom del av Varla östra verksamhetsområde inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka

Dnr BN 2020-00017

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom del av Varla östra verksamhetsområde inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka enligt kommunstyrelsens begäran.

Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger i norra utkanten av centrala Kungsbacka inom Varla östra verksamhetsområde med närhet till bostadsområdet Varlaplatån samt industri- och verksamhetsområdena Borgås och Hede.

Projektet syftar till att ge en utökad byggrätt i ett befintligt verksamhetsområde samt att skapa en mer stadsmässig utformning av bebyggelse, trafik/parkering och skyltning då området ligger i en av entréerna till Kungsbacka stad.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom del av Varla östra verksamhetsområde inom fastigheterna Varla 6:17, 6:18 och 6:22 i Kungsbacka enligt kommunstyrelsens begäran. Detaljplanen upprättas när plankostnadsavtal har tecknats.*

Beskrivning av ärendet

Tidigare finns ett planuppdrag för fastigheterna Varla 6:17 och 6:18. Samhällsbyggnadskontoret anser det lämpligt att förnya planuppdraget så att även fastigheten Varla 6:22 ingår i planarbetet då fastigheterna angränsar till varandra och flera samordningseffekter som exempelvis arbetstid, framtagande av utredningar samt ekonomi därmed uppfylls.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-planavdelningen

Fastighetsägarna

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 430

SUNDSTORP 4:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-001308

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 7200 kronor. Avgiften för förhandsbesked är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 7200 kronor. Avgiften för förhandsbesked är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-05-11.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-05-11 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Sundstorp 4:13. Fastigheten har en areal av 4,6 ha i två delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Aktuellt område ingår i den kommunal naturvårdsplan för Sundsjöns dalgång.

En naturvärdesinventering är utförd på aktuell fastighet 2019-03-08 av Jakobi Sustainability AB.

På angränsande fastigheten finns en fornlämning (RAÄ-nummer Fjärås 364:1 samt Fjärås 365:1).

Sundsjöns omgivningar berör riksintresse för friluftslivet, nr FN4 Lygnern-Rolfsån. Sundsjöns värden utgörs av områdets lövskogar och odlings- och kulturlandskap.

Bedömning

Landskapstypen för området är öppen dalgång som sträcker sig från Sundsjön till länsgränsen.

Lövskog och blandskog förekommer utefter dalgångens norra sluttning, så även inom aktuell fastighet. Naturvärden består till stor del av äldre betesmark med björk, ek och hassel. Enligt utförd naturvärdesinventering så har området *påtagligt naturvärde* (Naturvärdesklass 3).

Förvaltningen gör bedömningen att placeringen på höjden bryter mot bebyggelsemönstret där byggnadens tänkta placering kommer vara väl synlig över nejden och kommer påverka det övergripande landskapsrummet i området. Att anpassa och placera bostadshusen till den omkringliggande bebyggelsens skala och karaktär är viktigt för att behålla det vackra öppna landskapet och miljön i bygden.

Den föreslagna lokaliseringen är i en kuperad terräng, på en höjd i landskapet. Vid bebyggelse på den här platsen krävs stora ingrepp i naturen. Föreslagen placering ger även ett högt läge vilket bryter av mot övrig struktur i området där byggnader är placerade i lägre terräng i landskapets kanter, med stöd av höjder och skogsområden.

Tomtplatsen riskerar att en öppning i trädridån skapas vilket bryter skogssiluetten. Som det framgår i den kommunala naturvårdsplanen för Sundsjöns dalgång ska landskapet bibehållas öppet och att löv- och blandskog i sluttningarna bevaras.

Vidare utgör aktuellt markområde betesmark, vilket bekräftas av att marken är stödberättigad enligt Jordbruksverket (jordbruksblock).

Ny bostadsbebyggelse i området ska ske genom komplettering där bebyggelse redan finns. På så vis kan också obebyggda delar av landskapet bevaras och redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur tas till vara på. Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket. Föreslagen lokalisering ansluter inte sig till bebyggelsemönstret samt inverkar menligt på naturvärdena i området.

Ansökan uppfyller därmed inte 2 kap. 2-3 § PBL:s krav om lämplig markanvändning och en ändamålsenlig struktur samt 2 kap. 6 § krav om placering med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kommunicering

Förvaltningen har den 30 oktober 2020 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande bemöter i sin svarsskrivelse, inkommen 12 november 2020, den bedömning som förvaltningen har gjort och samtidigt framhäver varför lokaliseringen är lämplig, se bilaga.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 431

VALLDA-BACKA 1:151 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001704

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked.

Avgiften för beslutet är 7200 kronor. Avgiften är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given bygg rätt. 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 ett övergripande ansvar för lämplighetsbedömningen av lokaliseringsprövningar utifrån de allmänna intressen som regleras i andra kapitlet PBL. Av andra kapitlet PBL framgår att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till en långsiktig god hushållning med mark, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation och samhällsservice, såsom skolor, daghem, sjukvård och äldreomsorg. Kommunen har dessutom enligt olika lagar ett serviceansvar mot sina medborgare. Med hänsyn till ansvaren har kommunen möjlighet att välja de lämpligaste platserna att bebygga.

När det gäller att bedöma möjligheterna att ordna olika former av samhällsservice handlar det oftast om kommunalekonomiska överväganden. I vilken grad ett beslut i ett förhandsbeskeds- eller bygglovsärende kommer att påverka kommunens ekonomi beror på i vilken utsträckning bebyggelsen ställer krav på ökad kommunal service. Mer bostäder innebär fler invånare vilket kan innebära ett ökat behov av olika servicefunktioner. Är tillgången till servicefunktioner bristande i ett område kan kommunen behöva åtgärda det, vilket i regel är förenat med stora kostnader. Även till synes mindre åtgärder, som till exempel att förse ett område med skolskjuts för att det är långt till skola, infrastrukturen är undermålig och tillgången till kollektivtrafik är dålig, kan vara förenat med stora kostnader. Förhandsbesked och bygglov kan nekas om bebyggelsen medför oacceptabla kommunalekonomiska effekter (jfr prop. 1985/86:1 sid. 268-271).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan som samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med länsstyrelsen, regionala organ och grannkommuner. I kommunens översiktsplan kommer den övergripande strategin för kommunens bebyggelseutveckling till uttryck. Översiktsplanen täcker hela kommunen och talar om hur kommunen avses att utvecklas.

En översiktsplan är inte bindande vid prövningen av frågor om förhandsbesked och bygglov, men ska bland annat ge vägledning för beslut om hur markområden ska användas (3 kap. 2 och 3 §§ PBL) och har ändå en stor betydelse för bedömningen av vilka allmänna intressen som i ett enskilt ärende bör beaktas och vilken vikt dessa bör ges. Mark- och miljööverdomstolen har i sin rättstillämpning, med hänsyn till att det är en kommunal angelägenhet att detaljplanelägga användningen av mark och att det är kommunen som har att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas, fäst stor relevans vid de intresseavvägningar som kommer till uttryck i en översiktsplan (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom P 4799-12).

Kungsbacka kommuns översiktsplan, ÖP06, antagen av kommunfullmäktige 2006-04-27 och aktualitetsförklarad 2018-10-23, konstaterar att kommunen generellt är utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se även Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. ÖP06 konstaterar även att kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor med mera.

Utanför kommunens större tätorterna är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service ofta bristande. Den befintliga bebyggelsen är i dessa områden dessutom ofta spridd vilket gör det svårare att etablera olika servicefunktioner och erbjuda kollektivtrafik. Från ett ekologiskt och kommunalekonomiskt perspektiv är det följaktligen i regel fördelaktigt att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i anslutning till de större tätorterna.

ÖP06 delar följaktligen in kommunen i olika områden (områdena har avgränsats utifrån en noggrann prövning av byggnadsnämnden). De områden som kommunen avser att växa inom (tätorterna) är i ÖP06 redovisade som utvecklingsområden.

Den rikliga befintliga bebyggelsen i kombination med den stora bebyggelseutvecklingen och kommunens utvecklingsintentioner innebär att flera frågor behöver samordnas och utredas som en helhet vid etablering av ny bebyggelse inom utvecklingsområdena.

Hänsyn behöver bland annat tas till behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vid framtida planläggning behöver till exempel behovet av att det finns torg, parker och andra grönområden, lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse samt möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service beaktas.

Kommunen behöver samtidigt ta hänsyn till frågor som till exempel strukturer och utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, stadsbilden, eventuella kulturvärden,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

möjligheten till att hantera avfall, trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö samt kapaciteten för befintlig samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer.

För att säkerhetsställa att marken används på ett rationellt sätt, för att garantera en hållbar bebyggelseutveckling som tillgodoser de allmänna intressena som regleras i andra kapitlet PBL inom och i anslutning till tätorterna samt för att inte försvåra eller förhindra en kommande planläggning behöver frågor som till exempel vilken markanvändning, exploateringsgrad, bebyggelsestruktur och utformning som är mest lämplig för området och den specifika platsen utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv utredas som en helhet, det vill säga i detaljplan.

Att utreda dessa frågor i enskilda ansökningar om förhandsbesked och bygglov är inte genomförbart, det riskerar att försvåra eller förhindra den strategiska planeringen och en eventuell framtida planläggning av området. ÖP06 redovisar därför en restriktiv hållning mot ansökningar om förhandsbesked och bygglov som avser att tillskapa nya byggrätter utanför detaljplan inom utvecklingsområdena.

Enstaka bebyggelse har en begränsad påverkan på kommunens möjlighet att hantera bebyggelseutvecklingen, men lämplighetsprövningen ska inte enbart omfatta den enskilda byggnaden, utan hela områden som berörs av bebyggandet. Innebörden av att de allmänna intressen som anges i andra kapitlet PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om förhandsbesked och bygglov, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Detta medför att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om en enskilt tillkommande bostad inte påverkar till exempel strukturen i området i så stor utsträckning, kan många enskilt tillkommande bostäder få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110-111). I områden där bebyggelsestrycket är högt, och det därmed finns fler fastighetsägare som önskar bebygga sina fastigheter, är det sålunda i synnerhet angeläget att inte endast bedöma det enskilda ärendet isolerat.

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.

Vid bedömningen om kravet på detaljplan aktualiseras vid en förändring av befintlig bebyggelse (se 4 kap. 2 § 2 PBL) ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön. Med förändring av befintlig bebyggelse avses till exempel förtätning eller utvidgning av befintliga bebyggelseområden samt ändrad användning av en befintlig byggnad. Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön har en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. För att trygga väsentliga drag i den yttre miljön eller för att uppnå en lämplig anknytning mellan en ny åtgärd och den befintliga bebyggelsen är fall där det kan behövas reglering genom detaljplan. Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan t.ex. vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön eller om åtgärden medför något ytterligare behov av samordning (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 (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 enskilda ärendet efter det andra (prop. 1985/86:1 s. 555).

En allmän utgångspunkt är att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap. 2 § PBL. När det gäller kravet på att byggnation ska föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL har kommunens uppfattning i fråga om behovet stor genomslagskraft (se till exempel Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juli 2015 i mål nr P 1228-15).

Lucktomt

Trots ovan anfört 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. Kommunens översiktsplan förespråkar också detta undantag från den annars restriktiva hållningen i området.

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.

Bedömning

Aktuell lokalisering ligger i anslutning till Vallda tätort, inom vad ÖP06 redovisar som utvecklingsområde för Vallda. Det råder högt bebyggelsestryck i området, flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste 15-20 åren.

Bedömningen görs att det inom det aktuella området föreligger ett behov av att ta ställning till vad mark lämpligast används till, såsom till exempel bostäder, service eller grönområde, samt i vilken utsträckning, i ett större sammanhang, vilket förutsätter planläggning. Det bedöms också föreligga ett behov av att reglera befintlig bebyggelse och framtida förändringar och kompletteringar i detaljplan för att säkerställa kvaliteter i boendemiljön, som exempelvis goda ljusförhållanden, utsikter med mera.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Vidare görs bedömningen att det rör sig om en fastighet 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. Bara i närområdet gör förvaltningen bedömningen att det åtminstone finns 7 fastigheter med liknande förutsättningar (se flygfoto nedan). Som konstaterats ovan är det område inom vilket förevarande fastighet är lokaliserad, beläget inom utvecklingsområde med högt bebyggelsestryck. I en situation då därmed fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt förhandsbesked under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet kan ett beviljande av ansökan komma att skapa en negativ prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella området utan även inom utvecklingsområden i andra delar av kommunen (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19). Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses sålunda, trots sin definitionsmässiga karaktär av lucktomt, snarare utgöra en förtätning av området, varvid bedömningen görs att undantaget lucktomt inte är tillämpligt.



Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan gällande behovet av att pröva en fortsatt bebyggelseutveckling i området i ett större sammanhang, att det finns stöd för argumentet i kommunens översiktsplan, att kommunens bedömning ifråga väger tungt i en prövning av aktuellt slag samt det höga bebyggelsestrycket i området och den överhängande risken för prejudicerande effekter görs bedömningen att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen genom detaljplan för närvarande överväger det enskilda intresset av att bebygga fastigheten. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Kommunicering

Skrivelse som redogjort förvaltningens ställningstagande i ärendet har skickats till sökande. Sökande har getts möjligheten till att lämna in synpunkter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Med hänsyn till behovet av att pröva en fortsatt bebyggelseutveckling i området i ett större sammanhang, att det finns stöd för argumentet i kommunens översiktsplan, att kommunens bedömning ifråga väger tungt i en prövning av aktuellt slag samt det höga bebyggelsestrycket i området och den överhängande risken för prejudicerande effekter görs bedömningen att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen genom detaljplan för närvarande överväger det enskilda intresset av att bebygga fastigheten. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked. Avgiften för beslutet är 7200 kronor. Avgiften är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-06-04

Karta, 2020-06-04

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ansökan om förhandsbesked inkommen 2020-06-04 avser en nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda-backa 1:151. Fastigheten har en areal av 2313 kvm och är en bebyggd småhusenhet. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 432

VOXLÖV 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av hästgård

Dnr BN 2020-001737

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att lämna positivt förhandsbesked för en hästgård på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

Slutligt ställningstagande till hästgårdens 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

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering är lämplig utifrån lokala förutsättningar och kommunens översiktsplan. Föreslagen åtgärd bedöms inte förutsätta planläggning och uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Lokaliseringen uppfyller även kraven i 2 kapitlet och delar av 8 kapitlet PBL.

Fastigheten är belägen inom ett område som i kommunens översiktsplan utpekats som rand-zon till Kungsbacka tätort, där det råder särskilda bygglovskriterier. I dokumentet Bygga hus utanför detaljplan – I utvecklingsområden och områden med särskilda bygglovskriterier, antagen 2013-07-04, BN § 193, har intentionerna i översiktsplanen gällande bygglovskriterier utvecklats närmare. Av nämndens riktlinjer i detta dokument, p. 7, framgår att etablering av hästgård utgör ett av undantagen från den restriktiva hållningen i översiktsplanen.

Arbetsutskottet bedömer att undantaget från den restriktiva hållningen i översiktsplanen är uppfyllt då förevarande fastighet är tillräckligt stor och inte medför olämplig bebyggelse som kan försvåra

Justerare

Expedierat/bestyrkt

framtida planläggning. Vidare utgör den föreslagna åtgärden en tydlig enhet med byggnader på egen areal. Fastigheten är belägen i ett hästrikt område, har bra betesmarker och är därmed lämplig för bete samt behov av rörelse för djur. Därtill har sökanden i ansökan tagit hänsyn till närliggande grannar genom lokalisering som bibehåller tillräckligt långt avstånd från befintliga byggnader i närområdet. Detta för att undvika betydande olägenheter. Den nu föreslagna lokaliseringen kommer även att ansluta till befintlig bebyggelse på ett naturligt sätt.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom ett område som utpekats som jordbruksmark där det anges att pågående markanvändning ska gälla. Utmärkande för jordbruksverksamhet är att de utgår från marken eller vattnet som resurs och att verksamheten uppfyller en eftersträvd effekt, exempelvis öppna landskap, foderproduktion eller betning. Typen av djur som åstadkommer denna effekt saknar betydelse för bedömningen. Arbetsutskottet anser att det saknas anledning att tvivla på att marken ska användas för bete till hästar. Hästhållning omfattas av begreppet jordbruk enligt 7 kap. 16 § miljöbalken, MB, och utgör en del av jordbruksverksamheten i nu aktuellt område. Föreslagen lokalisering anses sammantaget vara lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktig god hushållning med mark då hästgården ska placeras på jordbruksmark som är lämpad för den avsedda verksamheten. Ansökan uppfyller därmed kraven i 2 kap. 2-3 §§ PBL gällande lämplighet och hushållning samt kravet i 2 kap. 6 § PBL gällande placering med hänsyn till landskapsbilden.

Arbetsutskottets sammantagna bedömning av ärendet är att den föreslagna lokaliseringen av en hästgård är lämpligt utifrån de förutsättningar som föreligger på den aktuella platsen. Det enskilda intresset av att bebygga fastigheten väger i detta fall tyngre än de allmänna intressen som skulle kunna utgöra hinder för aktuell byggnation.

Slutligt ställningstagande till byggnadernas placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen.

Lagstiftning

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

Bygglov och 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 st. 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. Miljöbalkens bestämmelser i 3 och 4 kap. om hushållning med mark- och vattenområden 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 att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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. 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.

Kommunicering

Berörda grannar har getts möjligheten att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Remiss har skickats till Trafikverket gällande ny utfart på statligt ägd väg (Höglandavägen). Trafikverket skriver i yttrande bland annat att tillstånd för ny utfart bör vara beviljad innan ett förhandsbesked beviljas.

Sökande har 2020-11-13 inkommit med beviljat tillstånd från Trafikverket.

Skrivelse som redogjort förvaltningens ställningstagande i ärendet har skickats till sökande. Sökande har getts möjligheten till att lämna in synpunkter.

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, adress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Handlingar till stöd för överklagan ska bifogas överklagandeskriften.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked. Avgiften för beslutet är 7 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-06-12

Karta, 2020-07-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

VA-intyg, 2020-06-29

Yttrande Trafikverket, 2020-11-05

Tillstånd ny väganslutning Trafikverket, 2020-11-13

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på positivt förhandsbesked med följande motivering. Föreslagen lokalisering är lämplig utifrån lokala förutsättningar och kommunens översiktsplan. Detta med beaktande av att föreslagen åtgärd utgör ett av undantagen från den restriktiva hållningen i översiktsplanen och inte förutsätter planläggning. Åtgärden uppfyller vidare de krav som följer av plan- och bygglagens 2 & 8 kapitel. Lokaliseringen ansluter till befintlig bebyggelse på ett naturligt sätt. Lokaliseringen är även lämplig med hänsyn till kravet på långsiktigt god hushållning med mark. Ansökan avser en stor fastighet med en tydlig enhet och byggnader på egen areal som har bra betesmarker i ett hästrik område. I ansökan har sökande tagit hänsyn till närliggande grannar för att undvika betydande olägenheter.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och eget med fleras yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post), Post- och Inrikes Tidningar, Trafikverket

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 433

ÖLMANÄS 4:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av verksamhet och enbostadshus

Dnr BN 2020-000223

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Upplysningar

Ett positivt förhandsbesked innebär inte att föreslagen åtgärd får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

Slutligt ställningstagande till de föreslagna åtgärdernas 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

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av verksamhet och enbostadshus passar väl in i landskapsbilden. Arbetsutskottet bedömer vidare att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 31 § PBL. Den sökta åtgärden förutsätter inte planläggning av aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen i ärendet som talar emot ett positivt besked i samband med prövningen av förhandsbeskedet.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att den föreslagna lokaliseringen av enbostadshuset passar väl in i landskapsbilden och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Detsamma gäller lokaliseringen av den tilltänkta verksamheten på fastigheten som utgörs av en getfarm. Förevarande fastighet är väl lämpad för denna typ av verksamhet och lokaliseringen skapar en sammanslutning av enbostadshus och verksamhet som arbetsutskottet bedömer vara tillfredsställande. Lokaliseringen beaktar även avstånd till närliggande hus vilket anses vara tillfredsställande för att undvika olägenheter. Likväl anses trafiksituationen i området inte påverkas av föreslagen placering av verksamhet i nämnvärd omfattning. På ovan angivna grunder lämnar arbetsutskottet positivt förhandsbesked för nu aktuell ansökan.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Lagstiftning

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

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

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

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.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Kommunicering

Remiss har skickats till kommunekologen. Kommunekologen har inkommit med yttrande (se beslutsunderlag).

Skrivelse som redogjort förvaltningens ställningstagande i ärendet har skickats till sökande. Sökande har getts möjligheten till att lämna in synpunkter.

Sökande har inkommit med svarsskrivelse (se beslutsunderlag, *svarsskrivelse från sökande 2020-09-10*).

Berörda sakägare har getts möjligheten att inkomma med synpunkter. Synpunkter har inkommit från fastigheterna Ölmanäs 5:42, 5:29, 30:2, 30:3, 5:39, 30:1 samt Näsbokroks-vägens samfällighetsförening (se beslutsunderlag). Även lagfarna ägare av fastigheten Ölmanäs 30:5 och 4:29 har yttrat sig.

Yttrandena har skickats till sökande för kännedom. Sökande har bemött yttrandena i skrivelse.

Remiss har skickats till Trafikverket gällande den ökade trafiken på den redan hårt belastade Ölmanäs Ringväg som åtgärden förväntas innebära. Trafikverket skriver i yttrande att man inte ser några hinder till att förhandsbeskedet, så som det beskrivits i remitterade handlingar, beviljas på den föreslagna platsen.

Remiss har skickats till Teknik angående möjligheten att koppla på det kommunala VA-nätet, avfallshantering samt närheten till reningsverket. Teknik skriver i yttrande att fastigheten ligger utanför kommunens verksamhetsområde, men att påkoppling på det allmänna nätet är möjlig antingen via avtal eller om att fastigheten inkluderas i verksamhetsområdet (beslut tas i samband med ansökan). Gällande avfallshämtning anger Teknik att en vändplan bör anläggas i slutet av tillfartsvägen för att säkerställa en säker insamling av hushållsavfall samt att vändplanen bör utformas enligt bifogad mall (se remissvar). Teknik påpekar även att berörd vägförening och Trafikverket bör ges möjlighet att yttra sig samt att parkering skall lösas inom fastigheten.

Upplysning: strandskydd

Strandskydd råder 100m från vattendrag och insjöar/vattensamlingar. Inom den strandskyddade zonen är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra byggnader eller sätta upp andra anläggningar eller anordningar som avhåller allmänheten från att röra sig där, gräva eller på annat sätt förbereda för sådana byggnationer samt utföra andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv. Anläggningar eller anordningar som är förbjudna kan till exempel vara bryggor, pirar, staket och parkeringsplatser. Andra åtgärder som kan skada växt- och djurliv kan vara att fälla träd, muddra, lägga upp massor eller gödsla

Länsstyrelsen har i mejlkonversation angett att man bedömer att vattensamlingarna i området inte genererar i strandskydd samt att om vattendraget är grävt genererar inte heller det i strandskydd.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Av de underlag som förvaltningen har till förfogande (historiska flygfoton etc) kan förvaltningen inte fastställa att vattendraget är grävt. För att få frågan utredd djupare behöver en ansökan om dispens göras. Det går också ansöka om att lokalt upphäva strandskyddet hos länsstyrelsen.

Upplysning: Anmälan om samråd, 12 kap. 6 § miljöbalken

Om åtgärden riskerar att väsentligt förändra naturmiljön behöver en anmälan om samråd göras hos länsstyrelsen.

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

Bedömningen görs att ansökan motverkar en ändamålsenlig struktur, en långsiktigt god hushållning med mark, översiktsplanens intentioner, kommunens strategiska planering och tätortsutveckling samt utlöser detaljplanekravet och skadar riksintressenas värden.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-11-16 Förslag: Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked. 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 blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-01-20

Situationsplan, 2020-09-30

Verksamhetsbeskrivning, 2020-01-20

Information från sökande gällande trafik etc, 2020-10-14

Svarsskrivelse från sökande, 2020-08-26

Svarsskrivelse från sökande, 2020-09-10

Remissvar kommunekologen, 2020-06-10

Remissvar Trafikverket, 2020-10-28

Remissvar Teknik ang. avfall etc, 2020-11-04

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Epost från Teknik ang. påkoppling på det allmänna Va-nätet, 2020-11-02

Epost från Teknik ang. fettavskiljare, 2020-11-12

Yttrande från Näsbokroksvägens samfällighetsförening, 2020-10-25

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 5:42, 2020-10-20

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 5:29, 2020-10-21

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 30:2, 2020-10-22

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 30:3, 2020-10-25

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 5:39, 2020-10-25

Yttrande från berörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 30:1, 2020-10-26

Yttrande från, som bedöms vara, ickeberörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 30:5

Yttrande från, som bedöms vara, ickeberörd granne, lagfaren ägare av Ölmanäs 4:29

Skrivelse från sökande (bemötande av granneyttrandena), 2020-11-09

Beskrivning av ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkommen 2020-01-20, kompletterad med ytterligare underlag samt komplett för handläggning 2020-02-05, avser en nylokalisering av ett enbostadshus samt en verksamhet inom fastigheten Ölmanäs 4:24. Fastigheten har en areal av ca 16,1 ha i 2 delområden och utgör en obebyggd lantbruksenhet. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Verksamheten som ansökan avser innefattar djurhållning med bete, mejeri etc. (se beslutsunderlag för fullständig verksamhetsbeskrivning).

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på positivt förhandsbesked med motiveringen att föreslagna åtgärder i form av lokalisering av verksamhet och enbostadshus passar väl in i landskaps-bilden. De sökta åtgärderna uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL och förutsätter inte plan-läggning. Det finns inte heller några motstående intressen som talar emot ett positivt besked. Fastigheten är väl lämpad för den föreslagna verksamheten och det uppstår inga betydande olägenheter för grannar. Likväl anses trafiksituationen i området inte påverkas av föreslagen verksamhet i nämnvärd omfattning.

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

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och Heinrich Kaufmanns (C) med fleras yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post), Post- och Inrikes tidning, lagfarna ägare av Ölmanäs 5:42, 5:29, 30:2, 30:3, 5:39, 30:1, 30:5, 4:29 samt Näsbokroksvägens samfällighetsförening.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 434

BUERA 1:39 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001377

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 7 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

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

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av nytt enbostadshus är olämplig med hänsyn till:

- Kommunens restriktiva hållning till bebyggelse utanför detaljplan i området.
- Detaljplan krävs för åtgärden, då fastigheten ingår i en sammanhållen bebyggelse där högt bebyggelsestryck råder.
- Ansökan uppfyller inte undantagen för den restriktiva hållningen.
- Föreslagen placering skapar en ny bebyggelsestruktur.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avgiften för beslutet är 7 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Underrättelse med bilaga, 2020-10-30

Ansökan, 2020-05-12

Svarsskrivelse från sökanden, 2020-11-16

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-05-12 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten BUERA 1:39. Ansökan var komplett 2020-06-08. Fastigheten har en areal av 0,2 ha i ett delområde och är idag bebyggd med enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Fastighetens västra del ligger inom strandskyddat område, den del som föreslås avstyckas berörs inte av strandskyddet.

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.

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. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Enligt 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.

Riksintressen KUSTOMRÅDET:

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Buera 1:39 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.

Bedömning

Bebyggelsetryck

Kungsbacka kommun är generellt utsatt för ett hårt tryck med önskemål om att bygga nya enbostadshus (se MÖD 2014-02-07 P 4421-13). Efterfrågan beror på en kombination av en attraktiv miljö och kommunens läge i Göteborgsregionen. Kommunen har en omfattande utbyggnadspotential för friliggande småhus dels i form av outnyttjade byggrätter i äldre planer, permanentning av fritidshus samt redan avstyckade tomter utom plan. Detta förhållande ställer mycket stora krav på kommunen att hantera transportfrågor, samhällsservice och samtidigt ta hänsyn till miljön. För att klara av att hantera detta upprättar kommunen övergripande riktlinjer i översiktsplanen, samt sätter bindande bestämmelser i detaljplaner. Sammanhållen bebyggelse bör hanteras i ett sammanhang och kommunen ser generellt sett restriktivt på ny exploatering som inte har föregåtts av detaljplanering.

Översiktsplan och särskilda bygglovskriterier

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ plan- och bygglagen en översiktsplan, *ÖP06*, som är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande vid prövningen av frågor om förhandsbesked, men de intresseavvägningar som gjorts ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas (3 kap. 2 och 3 §§ PBL) vilket har stor betydelse för bedömningen av vilka allmänna intressen som i ett enskilt ärende bör beaktas och vilken vikt dessa bör ges. Kungsbacka kommuns översiktsplan *ÖP06* pekar ut utvecklingsområden runt befintliga tätorter som lämpliga områden där kommunen kan växa, samt områden med särskilda bygglovskriterier där det är mindre lämpligt, då det råder stor efterfrågan på mark i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur. Den restriktiva hållningen är nödvändig för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

Fastigheten är enligt *ÖP06* belägen inom område med särskilda bygglovskriterier. Inom områden med särskilda bygglovskriterier har kommunen en restriktiv hållning till ny bebyggelse på ny plats utanför detaljplanerat område. Skälet är att stor efterfrågan på mark råder i kombination med en sedan tidigare splittrad bebyggelsestruktur i dessa delar. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

För att undvika en generellt restriktiv tolkning av översiktsplanens anvisningar och underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL finns undantag där kommunen under vissa förutsättningar har en positiv hållning till förhandsbesked och bygglov.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Byggnadsnämnden har i foldern *Bygga hus utanför detaljplan* utvecklat intentionerna i ÖP06 avseende undantagen till den restriktiva hållningen. Även om ett eller flera undantag uppfylls måste förhandsbesked alltid prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Ärendet har prövats mot undantagen till den restriktiva hållningen. Förvaltningen bedömer att undantagen inte uppfylls eftersom lokaliseringen

- inte är en avstyckad och obebyggd fastighet för bostadsändamål
- inte är en lucka i en övrigt bebyggd tomtrad utan bildar istället en ny bebyggelserad
- inte är en obebyggd jord- eller skogsbruksfastighet med särskilt behov av bostadshus för att möjliggöra drift av fastigheten
- inte är ett generationsskifte för kommersiell verksamhet eller jord- och skogsbruk
- inte kan ses som en komplettering av en befintlig bebyggelsegrupp då detaljplanekravet utfaller eftersom det råder ett högt bebyggelsetryck på hela Onsalahalvön
- inte gäller etablering av en hästgård

Detaljplanekravet

Vid bedömningen om 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 kommunen vid en ansökan om förhandsbesked eller bygglov bedömer att åtgärden erfordrar detaljplaneläggning och hävdar detaljplanekravet ska ansökan om förhandsbesked eller bygglov avslås. Vid bedömningen om kravet på detaljplan aktualiseras vid en förändring av befintlig bebyggelse (se 4 kap. 2 § 2 PBL) ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön. Med förändring av befintlig bebyggelse avses till exempel förtätning eller utvidgning av befintliga bebyggelseområden samt ändrad användning av en befintlig byggnad. Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön har en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. Att trygga väsentliga drag i den yttre miljön eller att uppnå en lämplig anknytning mellan en ny åtgärd och den befintliga bebyggelsen är fall där det kan behövas reglering genom detaljplan.

Inom ramen för en planprocess finns möjlighet att sätta bebyggelseområdet i ett samhällsplaneringssammanhang, där frågor om kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, liksom behovet av fler bostäder kan bedömas samt om det givet områdets karaktär, lokaliseringens värde som grönyta och i relation till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark, finns andra platser som är mer lämpliga att förtäta med bebyggelse än den aktuella. Om ansökan om förhandsbesked – som i detta fall – befinner sig inom område där kommunen har en restriktiv hållning till ny bebyggelse samtidigt som området utgör en sammanhållen bebyggelse är ärendet ofta så pass komplext att det bör utredas genom en planprocess. Så länge ärendet utreds som ett förhandsbesked bör det därför inte beviljas.

Bebyggelsestruktur

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen av ett nytt enbostadshus skapar en ny

Justerare

Expedierat/bestyrt

tomtrad innanför befintligt bostadshus samt att den föreslagna placeringen har ett högt läge gentemot omkringliggande bebyggelse. Då flera intilliggande fastigheter har liknande förutsättningar kan bifall av en byggnad här även få en prejudicerande effekt i området. Den övergripande befintliga struktur längs med Smarholmsvägen är att bebyggelsen är placerad i en rad längs vägen, i den främre eller mittersta delen av tomten med stöd av brantare terräng i bakkant. Förvaltningen bedömer att ansökan inte uppfyller kraven om ändamålsenlig struktur i 2 kap. 3 § PBL samt placeringskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden i 2 kap. 6 § PBL.

Kommunicering

Förvaltningen har den 30 oktober 2020 sänt ut en underrättelse om avstyrkan till sökande.

Sökande framför i en svarsskrivelse varför lokaliseringen är lämplig, se yttrande som inkom 2020-11-16. Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte överensstämmer med gällande översiktsplan eller uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på en redaktionell ändring avseende ett tillägg av inkomna synpunkter enligt följande:

Under rubriken *kommunicering* skrivs inkomna synpunkter in:

Meningen ”*Sökande har inte inkommit med någon svarsskrivelse.*”, ersätts med: ”Sökande framför i en svarsskrivelse varför lokaliseringen är lämplig, se yttrande som inkom 2020-11-16. Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte överensstämmer med gällande översiktsplan eller uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen”.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, med eget yrkande om redaktionell ändring och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 435

RÖSHULT 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001038

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 7 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § p. 3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 5-6 §§ samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen finner mot bakgrund av att redovisade gränsvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå inom fastigheten överskrids att lokaliseringen av det aktuella enbostadshuset får anses olämpligt med hänsyn till bullersituationen enligt 2 kap 6 a § PBL. Vidare kan tillkomst av flera bostäder här få en negativ påverkan på utvecklingen av Landvetter flygplats. Restriktivitet ska således iakttas vid prövningen av frågor om förhandsbesked. Därtill kan bullerstörningar ha negativ påverkan på människors hälsa och livsmiljö. Lokaliseringen bedöms därmed olämpligt enligt 2 kap 5 § PBL.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 7 200 kronor.*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Förvaltningens underrättelse, 2020-10-09

Remissvar Swedavia, 2020-09-21 och 2020-10-07

Ansökan, 2020-04-17

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-04-17 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten RÖSHULT 1:24. Fastigheten har en areal av 0,2ha i ett delområde och är idag bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

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. 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 a § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Bedömning

Landvetter flygplats är en kommunikationsanläggning av riksintresse för den civila flygtrafiken enligt 3 kap. 8 § andra stycket miljöbalken och ska därmed skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Tillkomsten av fler bostäder inom influensområdet för flygbuller kring flygplatsen innebär att fler boende kommer att störas, vilket på sikt kan begränsa nyttjandet av flygplatsen och möjligheterna till framtida utveckling/utökning av flygplatsen. Det innebär att prövningen av ansökningar om förhandsbesked och bygglov för ny bostadsbebyggelse inom influensområdet måste vara restriktiv.

Då föreslagen nylokalisering ligger inom Riksintresse för flygbuller har remiss skickats till Swedavia 2020-09-03. Remissvar inkom 2020-09-21 och 2020-10-07 där Swedavis bl.a. skriver följande: "Av remisshandlingarna framgår att det aktuella området ligger inom influensområde för flygbuller. Av preciseringen framgår att det inom denna del av planområdet blir bullernivåer som motsvarar flygbullernivå (FBN) över 55dB(A) samt maximalljudnivåer över 70 dBA (78-79dBA) minst 16 gånger/årsmedeldag och -kväll".

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Swedavia konstaterar vidare att fastigheten ligger inom Trafikverkets riksintresseprecisering gällande influensområden för flyghinder samt flygbuller för Göteborg Landvetter Airport. De skriver i sin bedömning att; ”Efter genomgång av underlaget kan konstateras att området är berört av Trafikverkets riksintresseprecisering gällande influensområden för flyghinder samt flygbuller för Göteborg Landvetter Airport, se Trafikverkets ärendenummer TRV 2001/30571-B daterad 2011-05-05. Mot denna bakgrund avstyrker Swedavia att kommunen ska ge ett positivt förhandsbesked”.

I Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 6-7§§ regleras att buller från flygplatsen inte bör överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnadsfasad. Om ljudnivån om 70 dBA ändå överskrids bör den inte göra det mer än sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förvaltningen konstaterar att de gränsvärden som inte bör överskridas gör det både för ekvivalent och maximal ljudnivå minst sexton gånger/årsmedeldag och -kväll. Förvaltningen finner mot bakgrund härav att lokaliseringen av det aktuella enbostadshuset får anses olämpliga med hänsyn till bullersituationen enligt 2 kap 6 a § PBL samt risk att försvåra nyttjandet och utvecklingen av Landvetter flygplats som kommunikationsanläggning. Restriktivitet ska således iakttas vid prövningen av frågor om förhandsbesked. Vidare kan bullerstörningar ha negativ påverkan på människors hälsa och livsmiljö. Lokaliseringen bedöms därmed olämpligt enligt 2 kap 5 § PBL.

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

Kommunicering

Förvaltningen har den 9 oktober 2020 sänt ut en underrättelse om avstyrkan till sökande.

Sökande framför i sin svarsskrivelse 2020-10-25 att Swedavias remissvar är motsägelsefulla och ifrågasätter dessa. Sökande menar att det första remissvaret ställde sig positiva till förslaget vilket inte är förvaltningens tolkning. Dock var det första remissvaret svårtolkat och därför bad förvaltningen om ett förtydligande ifrån Swedavia. Förvaltningen har svarat sökande att Swedavias andra remissvar är ett tydliggörande av det första remissvaret. Sökande har efter inkomna remissvar själv tagit kontakt med Swedavia och bett om ett förtydligande ifrån dem.

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 436

SLÄPS-HAGEN 1:58 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001769

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften reduceras med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämnden verksamhet, beslutat i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokalisering av ett enbostadshus på fastigheten utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Den föreslagna åtgärden passar vidare väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Därtill är tomten tillräckligt stor och väl avgränsad. Föreslagna lokaliseringar är sålunda lämpliga utifrån den specifika platsens förutsättningar.

Arbetsutskottet bedömer vidare att den sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter sålunda inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller kraven i 2 och 8 kap. PBL. Därtill föreligger inga motstående intressen som talar emot ett positivt besked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar. Frågan om anläggande av parkeringsplats är en civilrättslig fråga som faller utanför ramen för denna prövning.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 7 200 kronor. Avgiften är reducerad med 7 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-06-16

Yttrande Släps-Hagen 1:77

Yttrande Släps-Kullen 2:71

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-06-16 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Släps-hagen 1:58. Fastigheten har en areal av 1,7 ha i tre delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Ansökan var komplett 2020-06-16.

En ansökan om förhandsbesked inom Släps-Hagen 1:58 skifte 2, beviljades av nämnden 2020-05-20 AU § 168. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Halland 2020-06-15. Ärendet är ännu inte avgjort.

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.

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. 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

Justerare

Expedierat/bestyrt

sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Kommunicering

Förvaltningen har den 2 november 2020 sänt ut en underrättelse om avstyrkan till sökande.

Sökande har inte inkommit med någon svarsskrivelse.

Berörda sakägare har hörts. Synpunkter har inkommit ifrån Släps-Hagen 1:77 gällande frågan om en infart som delvis går över Släps-hagen 1:79 där även Släps-Hagen 1:77 har sin infart. De vill därför att ett avtal tillkommer mellan de berörda fastigheterna innan byggnationen. Under en kommande byggnation vill de se en alternativ parkering för två bilar på andra sidan vägen utifrån att deras parkering riskerar att blockeras. De skriver vidare om vikten av att ta hänsyn till befintlig dagvattenhantering samt att placeringen av det föreslagna huset är bra utifrån förutsättningarna samt att de helst ser att ett tillkommande hus görs så lågt som möjligt med begränsad insyn mot deras hus.

Sakägare för fastigheten Släps-Kullen 2:71 har inga synpunkter på föreslagen lokalisering men skriver utifrån rollen som ordförande i samfällighetsföreningen att de kan erbjuda plan yta för parkering och service till fastigheten då de har mark som angränsar via Släps-Kullen 2:95. Sakägaren framför vidare att han har en egen ansökan om förhandsbesked inne hos kommunen för sin fastighet och att han hoppas på ett positivt besked även där.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på positivt förhandsbesked med motiveringen att den föreslagna lokaliseringen utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp som även passar in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Den aktuella tomten är tillräckligt stor och väl avgränsad för den föreslagna åtgärden varför lokaliseringen är lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar. Åtgärden förutsätter inte heller planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 & 8 kap. PBL. Det föreligger inte heller några motstående intressen som talar emot ett positivt besked.

Vidare yrkar Thure Sandén (M) på en redaktionell ändring avseende tillägg av inkomna yttranden enligt följande:

Under rubriken *kommunicering* skrivs inkomna yttranden in:

Meningen ”*Berörda sakägare har hörts i ärendet. Inga synpunkter har inkommit på föreslagen åtgärd*”, under *Kommunicering*, ersätts med:

”Synpunkter har inkommit ifrån Släps-Hagen 1:77 angående att infarten till fastigheten delvis går över Släps-hagen 1:79 där även Släps-Hagen 1:77 har sin infart. De vill därför att ett avtal tillkommer mellan de berörda fastigheterna innan byggnationen. Under en kommande byggnation vill de se en alternativ parkering för två bilar på andra sidan vägen utifrån att deras parkering riskerar att blockeras. De skriver vidare om vikten av att ta hänsyn till befintlig dagvattenhantering samt att placeringen av det föreslagna huset är bra utifrån förutsättningarna samt att de helst ser att ett tillkommande hus görs så lågt som möjligt med begränsad insyn mot deras hus. Sakägare för fastigheten Släps-Kullen 2:71 har inga synpunkter på föreslagen lokalisering men skriver utifrån

Justerare

Expedierat/bestyrkt

rollen som ordförande i samfällighetsföreningen att de kan erbjuda plan yta för parkering och service till fastigheten då de har mark som angränsar via Släps-Kullen 2:95. Sakägaren framför vidare att han har en egen ansökan om förhandsbesked inne hos kommunen för sin fastighet och att han hoppas på ett positivt besked även där”.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och eget yrkande med redaktionell ändring.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande med redaktionell ändring.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post), Post- och Inrikes tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 437

BUKÄRR 2:131 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Dnr BN 2020-001178

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 8400 kronor. Avgiften är reducerad med 8400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL) med hänvisning till 2 kap. 2–3 och 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.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-13 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 8400 kronor. Avgiften är reducerad med 8400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-04-28

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-04-28, komplett 2020-05-12, innebär nylokalisering av tre nya enbostadshus inom fastigheten Bukärr 2:131. Fastigheten har en areal av 9494 kvm är idag bebyggd

Justerare

Expedierat/bestyrkt

med komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och har styckats av år 2015 från Bukärr 2:15.

På fastigheten finns information om hotade arter, Skörvallaviken.

Fastigheten ligger inom kommunal naturvårdsplan, Särö skärgård.

Fastigheten ligger inom riksintresse rörligt friluftsliv.

Jämsides med aktuell ansökan så handläggs en ansökan, med samma sökande, om förhandsbesked för två bostäder på Bukärr 2:15, vilken ligger kloss an i norr till Bukärr 2:131.

Det pågår detaljplanearbeten på Nötegång 2:207 och Skörvalla 1:116 som också ligger inom utvecklingsområde Bukärr.

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. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Riksintresse

Området Särö skärgård-Vallda Sandö där fastigheten Bukärr 2:131 ingår, är ett riksintresse för friluftslivet. Halvön Särö utgör turistiskt centrum i hela detta kustavsnitt med en naturskön skärgård rik på öar och kobbar med utsökta tillfällen till båtliv, fritidsfiske och på vissa platser bad. Området erbjuder fina möjligheter till bl.a. snorkling och sportdykning i vikar och runt öar.

De kulturvärden som finns i området ger en god bild av människans utnyttjande av kustområdet i ett långt tidsperspektiv; från förhistoriska gravmonument, fornborgar, historiska fiskesamhällen till badturismens och 1900-talets utveckling.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Området har goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation genom såväl lättillgänglighet och slittålighet. Området är lätt att nå med allmänna kommunikationer, lättframkomliga vägar och stigar samt god tillgång på anläggningar för allmän service, framförallt sommartid.

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.

Bedömning

Bebyggelsetryck

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

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1–6 §§ PBL en översiktsplan, ÖP06, som är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Fastigheten är enligt ÖP06 belägen i Bukärr utvecklingsområde.

Inom utvecklingsområden råder ett högt bebyggelsetryck och kommunen har i dessa områden en restriktiv hållning till nylokalisering av enstaka hus utom detaljplan för att inte förhindra en rationell framtida planering. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2: a kapitel.

För att undvika en generellt restriktiv tolkning av översiktsplanens anvisningar och underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL finns undantag där kommunen under vissa förutsättningar har en positiv hållning till förhandsbesked och bygglov. Byggnadsnämnden har i foldern Bygga hus utanför detaljplan utvecklat intentionerna i ÖP06 avseende undantagen till den restriktiva hållningen. Även om ett eller flera undantag uppfylls måste förhandsbesked alltid prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen. Förvaltningen har prövat ansökan mot undantagen för utvecklingsområden i ÖP06 och finner att inget av undantagen uppfylls: fastigheten är redan bebyggd; den föreslagna lokaliseringen utgör inte en lucka i en del av ett markområde; det bedrivs ingen kommersiell verksamhet på fastigheten; och vid komplettering av befintlig bebyggelsegrupp infaller detaljplanekravet.

Den föreslagna åtgärden innebär en förtätning, som bedöms få prejudicerande effekter på sikt i form av ett ohållbart tillskott av tomter i området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL.

Detaljplanekrav

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. Enligt ÖP06 upprättas i regel nya detaljplaner endast inom utvecklingsområdets gränser och då av större sammanhängande områden.

I området finns en stor efterfrågan på mark och det finns ett generellt behov av att reglera bebyggelseutformningen, det allmänna intresset för områdets utveckling och användning kan i det här fallet anses högt. Den planerade exploateringen är samlad och relativt omfattande sett till befintlig bebyggelse och områdets karaktär. Samtliga dessa omständigheter talar för att nu söka åtgärder inte bör kunna komma till stånd utan att en detaljplan upprättas. Det ska särskilt beaktas att tillkommande exploatering avser tre tomter för aktuell ansökan samt två tomter från samma sökande på Bukärr 2:15 för bygglovspliktiga byggnadsverk, vilket utgör en påtaglig exploateringsökning och därmed inte kan anses utgöra ett lämpligt bebyggelsetillskott. I detta sammanhang ska hänsyn tas till att exploateringen planeras inom ett område som omfattas av riksintresse.

För denna aktuella lokalisering så är det alltså den sammanlagda effekten av flera förhållanden som medför att planläggning behövs.

Kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att förvaltningen bedömer att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

Intresseavvägning

Förvaltningen bedömer att i en intresseavvägning mellan att få bebygga sin fastighet mot de allmänna intressena att de allmänna intressena som gör sig gällande ska anses väga tyngre. Till dess att området detaljplanelagts anser förvaltningen att omständigheterna i ärendet är sådana att byggnation av fastigheten på det sätt som ansökts om får anses försvåra en kommande planläggning och omöjliggöra en rationell planering av området.

Sökande har i skrivelse 2020-06-18 framfört tidigare kommunikation med kommunen och argument samt listat tidigare ansökningar för att inte plankravet längre ska kunna hävdas. Förvaltningen har därefter begärt in protokoll eller beslut för dessa ansökningar från sökande men har inte fått in detta. Det som inkommit är ett fotografi på en karta från 1974 över 50 lägenheter och en simanläggning, men inget tillhörande beslut finns. Förvaltningen har inte heller genom sökning i arkiven kunnat hitta någon ansökan så tidigt som 1974 för ursprungsfastigheten Bukärr 2:15.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen har även efterfrågat tidigare planbeskedsansökningar, bygglovsansökningar för nybyggnation och förhandsbeskedsansökningar för nybyggnation från kommunarkivet, vilket inte funnits i arkivet.

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. Den tid som ska läggas till grund för bedömningen är den faktiska tiden under vilken detaljplanekravet har gjorts gällande.

Tidpunkten har ännu inte nåtts då kommunen har en skyldighet på grund av proportionalitetsprincipen att pröva den sökta åtgärden utan föregående planläggning (se bl.a. Högsta domstolens dom den 3 november 2016 i mål nr T 260–15 samt Mark och miljööverdomstolens dom den 15 juni 2017 i mål nr P 11043–16).

Med hänsyn till vad som ovan sagts menar sålunda förvaltningen att med de förhållanden som nu föreligger, råder det inte ett sådant missförhållande mellan det allmänna intresset av detaljplaneläggning och sökandes intresse av att bebygga fastigheten, att det strider mot proportionalitetsprincipen att sökande får avvakta besked.

Kommunicering

Den 14 oktober 2020 skickade förvaltningen en skrivelse med bedömning i ärendet till sökande. Sökande har därefter ställt frågor på skrivelsen den 15 oktober, 18 oktober, 26 oktober som förvaltningen har bemött. Sökande har den 2 november haft möte med förvaltningens verksamhetschef för bygglovsavdelningen Hanna Ståhl och därefter ställt ytterligare frågor via mail som förvaltningen bemött.

Sökande har därefter inkommit med en svarsskrivelse den 6 november där man försvarar sin ansökan.

I skrivelsen från sökande så har det inkommit en redogörelse för tidigare ansökningar på fastigheten. Ansökan från 1980 avsåg Särö båthamn, hamnlokalisering för Lysholmen, vilket inte avser bostäder och kan således inte påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Ansökan från 1992 avsåg hyresrätter äldre bostäder, vilket inte avser samma bostadsform, detta är dock av underordnad betydelse då tiden ändå inte har passerat som kan påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Ansökan från 1994 avsåg en ansökan om planbesked för 11 hus som fick avslag 1994-10-26 enligt sökandes skrivelse. Förvaltningen har då begärt ut beslutet på detta och kommunarkivet skickade följande från KS 1994-10-26, § 245, som är en återremiss till från Kommunstyrelsen till Kommunstyrelsens arbetsutskott för diskussion om framtagande av fördjupande översiktsplan för Släp/Bukärr-området. Sista diarieförda beslutet i ärendet är KSAU § 533/94. På diariekortet finns också en tjänstenotering från handläggaren 1996-07-17 om att ärendet har avslutats i samråd med fastighetsägarna. Således finns inget beslut om planläggning samt så har ändå inte tiden passerat som kan påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Sökande hänvisar i sin skrivelse till rättsfallet MÖD P 4723-14, avseende Kyvik 4:224 i Kungsbacka kommun, där hade fastighetsägarna väntat 44 år från första ansökan. Ansökan avsåg förhandsbesked där kommunen inte begärt in underlag från tidigare ansökningar eller motsagt sökandes hävdande att de sökt bygglov år 1969 men ändå avslagit de senaste ansökningarna på grund av detaljplanekrav. Här bedömdes att tidpunkten, 44 år, hade nåtts.

Sökande hänvisar i sin skrivelse till RÅ 2010 ref 90 avseende Brottkärr, Göteborg. I det fallet hade man ansökt sedan 1960-talet och fått avslag på grund av detaljplanekrav. Således bedömdes att tidpunkten hade nåtts för att plankravet inte längre kunde hävdas.

I förevarande ärende har inte tidpunkten ännu inte nåtts då kommunen har en skyldighet på grund av proportionalitetsprincipen att pröva den sökta åtgärden utan föregående planläggning

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 438

BUKÄRR 2:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-001179

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 8400 kronor. Avgiften är reducerad med 8400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900, PBL) med hänvisning till 2 kap. 2–3 och 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.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-13 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 8400 kronor. Avgiften är reducerad med 8400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-04-28

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-04-28, komplett 2020-05-12, innebär nylokalisering av två nya enbostadshus inom fastigheten Bukärr 2:15, skifte 1. Fastigheten har en areal av 1,54 ha i två

Justerare

Expedierat/bestyrkt

delområden och är idag bebyggd med komplementbyggnader och en äldre bostadsbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

På fastigheten finns information om hotade arter, Skörvallaviken.

Fastigheten ligger inom kommunal naturvårdsplan, Särö skärgård.

Fastigheten ligger inom riksintresse rörligt friluftsliv.

En ansökan om förhandsbesked med lokalisering inom samma skifte som denna ansökan avslogs av Byggnadsnämndens arbetsutskott 2009-02-17 AU § 47. Först avsåg ansökan ersättning av befintliga byggnader som arbetsutskottet tillstyrkte, men sökande inkom med revidering av ansökan på annan plats än befintliga byggnader och då avslogs ansökan.

Ansökan om strandskyddsdispens på samma fastighet och skifte avslogs av Byggnadsnämnden 2020-02-20, BN § 41, då inga skäl ansågs finnas för en dispens.

Jämsides med aktuell ansökan så handläggs en ansökan, med samma sökande, om förhandsbesked för tre bostäder på Bukärr 2:131, vilken ligger kloss an i söder till Bukärr 2:15.

Det pågår detaljplanearbeten på Nötegång 2:207 och Skörvalla 1:116 som också ligger inom utvecklingsområde Bukärr.

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. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Riksintresse

Området Särö skärgård-Vallda Sandö där fastigheten Bukärr 2:15 ingår, är ett riksintresse för friluftslivet. Halvön Särö utgör turistiskt centrum i hela detta kustavsnitt med en naturskön skärgård

Justerare

Expedierat/bestyrkt

rik på öar och kobbar med utsökta tillfällen till båtliv, fritidsfiske och på vissa platser bad. Området erbjuder fina möjligheter till bl.a. snorkling och sportdykning i vikar och runt öar.

De kulturvärden som finns i området ger en god bild av människans utnyttjande av kustområdet i ett långt tidsperspektiv; från förhistoriska gravmonument, fornborgar, historiska fiskesamhällen till badturismens och 1900-talets utveckling.

Området har goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation genom såväl lättillgänglighet och slittållighet. Området är lätt att nå med allmänna kommunikationer, lättframkomliga vägar och stigar samt god tillgång på anläggningar för allmän service, framförallt sommartid.

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, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som kan vålla påtaglig skada.

Bedömning

Bebyggelsetryck

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

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1–6 §§ PBL en översiktsplan, ÖP06, som är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Fastigheten är enligt ÖP06 belägen i Bukärr utvecklingsområde.

Inom utvecklingsområden råder ett högt bebyggelsetryck och kommunen har i dessa områden en restriktiv hållning till nylokalisering av enstaka hus utom detaljplan för att inte förhindra en rationell framtida planering. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2: a kapitel.

För att undvika en generellt restriktiv tolkning av översiktsplanens anvisningar och underlätta avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL finns undantag där kommunen under vissa förutsättningar har en positiv hållning till förhandsbesked och bygglov.

Byggnadsnämnden har i foldern Bygga hus utanför detaljplan utvecklat intentionerna i ÖP06 avseende undantagen till den restriktiva hållningen. Även om ett eller flera undantag uppfylls måste förhandsbesked alltid prövas enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen.

Förvaltningen har prövat ansökan mot undantagen för utvecklingsområden i ÖP06 och finner att inget av undantagen uppfylls: fastigheten är redan bebyggd; den föreslagna lokaliseringen utgör inte

Justerare

Expedierat/bestyrkt

en lucka i en del av ett markområde; det bedrivs ingen kommersiell verksamhet på fastigheten; och vid komplettering av befintlig bebyggelsegrupp infaller detaljplanekravet.

Den föreslagna åtgärden innebär en förtätning, som bedöms få prejudicerande effekter på sikt i form av ett ohållbart tillskott av tomter i området. Lokaliseringen är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2–3 § PBL.

Detaljplanekrav

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen. Detsamma gäller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. Enligt ÖP06 upprättas i regel nya detaljplaner endast inom utvecklingsområdets gränser och då av större sammanhängande områden.

I området finns en stor efterfrågan på mark och det finns ett generellt behov av att reglera bebyggelseutformningen, det allmänna intresset för områdets utveckling och användning kan i det här fallet anses högt. Den planerade exploateringen är samlad och relativt omfattande sett till befintlig bebyggelse och områdets karaktär. Samtliga dessa omständigheter talar för att nu söka åtgärder inte bör kunna komma till stånd utan att en detaljplan upprättas. Det ska särskilt beaktas att tillkommande exploatering avser två tomter för aktuell ansökan samt tre tomter från samma sökande på Bukärr 2:131 för bygglovspliktiga byggnadsverk, vilket utgör en påtaglig exploateringsökning och därmed inte kan anses utgöra ett lämpligt bebyggelsetillskott. I detta sammanhang ska hänsyn tas till att exploateringen planeras inom ett område som omfattas av riksintresse.

För denna aktuella lokalisering så är det alltså den sammanlagda effekten av flera förhållanden som medför att planläggning behövs.

Kommunens behov av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen är så stort att förvaltningen bedömer att detaljplan krävs. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

Riksintresse

Förvaltningen bedömer att en lokalisering av två nya enbostadshus på fastigheten kan skada riksintressets värden och att marken ur allmän synpunkt inte bör exploateras med hänsyn till att det är en del av ett grönstråk ner mot havet och ny bebyggelse etablerar ny hemfridszon inom riksintresset för det rörliga friluftslivet. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2 § PBL.

Intresseavvägning

Förvaltningen bedömer att i en intresseavvägning mellan att få bebygga sin fastighet mot de allmänna intressena att de allmänna intressena som gör sig gällande ska anses väga tyngre. Till dess att området detaljplanelagts anser förvaltningen att omständigheterna i ärendet är sådana att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

byggnation av fastigheten på det sätt som ansökts om får anses försvåra en kommande planläggning och omöjliggöra en rationell planering av området.

Sökande har i skrivelse 2020-06-18 framfört tidigare kommunikation med kommunen och argument samt listat tidigare ansökningar för att inte plankravet längre ska kunna hävdas. Förvaltningen har därefter begärt in protokoll eller beslut för dessa ansökningar från sökande men har inte fått in detta. Det som inkommit är ett fotografi på en karta från 1974 över 50 lägenheter och en simanläggning, men inget tillhörande beslut finns. Förvaltningen har inte heller genom sökning i arkiven kunnat hitta någon ansökan så tidigt som 1974.

Förvaltningen har även efterfrågat tidigare planbeskedsansökningar, bygglovsansökningar för nybyggnation och förhandsbeskedsansökningar för nybyggnation från kommunarkivet, vilket inte funnits i arkivet.

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. Den tid som ska läggas till grund för bedömningen är den faktiska tiden under vilken detaljplanekravet har gjorts gällande.

Tidpunkten har ännu inte nåtts då kommunen har en skyldighet på grund av proportionalitetsprincipen att pröva den sökta åtgärden utan föregående planläggning (se bl.a. Högsta domstolens dom den 3 november 2016 i mål nr T 260–15 samt Mark och miljööverdomstolens dom den 15 juni 2017 i mål nr P 11043–16).

Med hänsyn till vad som ovan sagts menar sålunda förvaltningen att med de förhållanden som nu föreligger, råder det inte ett sådant missförhållande mellan det allmänna intresset av detaljplaneläggning och sökandes intresse av att bebygga fastigheten, att det strider mot proportionalitetsprincipen att sökande får avvakta besked.

Kommunicering

Den 14 oktober 2020 skickade förvaltningen en skrivelse med bedömning i ärendet till sökande. Sökande har därefter ställt frågor på skrivelsen den 15 oktober, 18 oktober, 26 oktober som förvaltningen har bemött. Sökande har den 2 november haft möte med förvaltningens verksamhetschef för bygglovsavdelningen Hanna Ståhl och därefter ställt ytterligare frågor via mail som förvaltningen bemött.

Sökande har därefter inkommit med en svarsskrivelse den 6 november där man försvarar sin ansökan.

I skrivelsen från sökande så har det inkommit en redogörelse för tidigare ansökningar på fastigheten. Ansökan från 1980 avsåg Särö båthamn, hamnlokalisering för Lysholmen, vilket inte avser bostäder och kan således inte påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Ansökan från 1992 avsåg hyresrätter äldre bostäder, vilket inte avser samma bostadsform, detta är dock av underordnad betydelse då tiden ändå inte har passerat som kan påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan från 1994 avsåg en ansökan om planbesked för 11 hus som fick avslag 1994-10-26 enligt sökandes skrivelse. Förvaltningen har då begärt ut beslutet på detta och kommunarkivet skickade följande från KS 1994-10-26, § 245, som är en återremiss till från Kommunstyrelsen till Kommunstyrelsens arbetsutskott för diskussion om framtagande av fördjupande översiktsplan för Släp/Bukärr-området. Sista diariet förda beslutet i ärendet är KSAU § 533/94. På diariekortet finns också en tjänstenotering från handläggaren 1996-07-17 om att ärendet har avslutats i samråd med fastighetsägarna. Således finns inget beslut om planläggning samt så har ändå inte tiden passerat som kan påverka proportionalitetsprincipen i förevarande ärende.

Sökande hänvisar i sin skrivelse till rättsfallet MÖD P 4723-14, avseende Kyvik 4:224 i Kungsbacka kommun, där fastighetsägarna väntat 44 år från första ansökan.

Ansökan avsåg förhandsbesked där kommunen inte begärt in underlag från tidigare ansökningar eller motsagt sökandes hävdande att de sökt bygglov år 1969 men ändå avslagit de senaste ansökningarna på grund av detaljplanekrav.

Här bedömdes att tidpunkten, 44 år, hade nåtts.

Sökande hänvisar i sin skrivelse till RÅ 2010 ref 90 avseende Brottkärr, Göteborg. I det fallet hade man ansökt sedan 1960-talet och fått avslag på grund av detaljplanekrav. Således bedömdes att tidpunkten hade nåtts för att plankravet inte längre kunde hävdas.

I förevarande ärende har inte tidpunkten ännu inte nåtts då kommunen har en skyldighet på grund av proportionalitetsprincipen att pröva den sökta åtgärden utan föregående planläggning

Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 439

VASSBACKA 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Dnr BN 2020-001539

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften är reducerad med 6 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften är reducerad med 6 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor.

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

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

Den sammantagna bedömningen är att ansökan är olämplig med hänsyn till att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan avser nylokalisering av fem enbostadshus i ett område där kommunen enligt översiktsplan ej avser att utvidgad bebyggelse ska uppstå.

En eventuell bebyggelseutveckling i området, och därmed fem tillkommande bostäder på föreslagen plats behöver utredas i en planprocess.

Byggnaderna bedöms inte lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och samhällsservice i övrigt.

Utifrån den sökta åtgärdens omfattning, en överhängande risk för prejudicerande effekter med en oönskad bebyggelseutveckling som följd, samt översiktsplanens intentioner bedöms ansökan vara olämplig.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten. Avgiften för beslutet är 6 000 kronor. Avgiften är reducerad med 6 000 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.*

Ansökan, 2020-05-26

Epost-meddelande från sökande 2020-11-12

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-05-26 innebär nylokalisering av 5 enbostadshus inom fastigheten Vassbacka 1:3. Fastigheten har en areal av 16,78 ha i ett sammanhängande område och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

2016 avstycades Vassbacka 1:15 från Vassbacka 1:3 efter lämnat förhandsbesked för ett enbostadshus.

En ansökan om förhandsbesked för fyra enbostadshus avslogs av Byggnadsnämnden 2016-11-29 BN/AU § 495.

Ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten avslogs 2017-10-11 AU § 372.

Ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten avslogs 2019-07-25 AU § 415.

Kommunicering

Förvaltningen skickade 2020-11-10 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har bemött denna i epost-meddelande som inkom 2020-11-12.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

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.

Bedömning

För att mark ska få användas för bebyggelse krävs att den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL). Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om åtgärdens lämplighet görs därmed i varje enskilt fall.

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked utom detaljplan ska prövningen alltså avse 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). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ plan- och bygglagen en översiktsplan, ÖP06, som är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Där redovisas även de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde. Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska vara vägledande för beslut om användningen av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som till exempel lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En

Justerare

Expedierat/bestyrt

bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad. Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen. Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Översiktlig planering

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

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden som är utpekade i kommunens översiktsplan ÖP06 (aktualitetsförklarad 2013-10-23). Fastigheten Vassbacka 1:3 är inte belägen inom ett sådant område. Lokaliseringen är enligt ÖP06 belägen strax utanför gränsen, i s. k. randzon till Kungsbacka stads utvecklingsområde, där kommunen inte har för avsikt att utvidgad bebyggelse ska uppstå.

I tätorternas närhet råder en generellt hög efterfrågan på mark att bebygga, samtidigt som det finns ett starkt allmänt intresse av att styra bebyggelseutvecklingen. Det finns en överhängande risk att bifall till nybyggnationer i området får prejudicerande effekter och på sikt en oönskad bebyggelseutveckling som följd.

Enstaka etableringar i nära anslutning till utvecklingsområden riskerar även att förhindra en kommande planläggning och en samlad utbyggnad av området i framtiden. Efterfrågan på tomter i området är stor och oplanerade bostäder försvårar möjligheterna att bedöma behov av förskolor, skolor, kollektivtrafik och tillfartsvägar med mera.

Enligt kommunens översiktsplan är det inte tänkt att det ska uppstå utvidgad bebyggelse inom området utan sådan ska ske inom utvecklingsområde eller serviceorter. Vidare framgår det att gränserna runt utvecklingsområden är viktiga att värna om.

Föreslagna fem bostadshus ligger utanför kommunens tät- och serviceorter i anslutning till en större bebyggelsegrupp. Närmsta tätort med skola, ålderdomshem och annan samhällsservice ligger ca 5 km från sökt lokalisering. Närmsta busslinje går på Varbergsvägen och närmsta busshållplats finns

Justerare

Expedierat/bestyrkt

ca 2,5 km från sökt lokalisering. Vidare saknar området gång- och cykelvägar. Med hänsyn till de krav som föreskrivs i andra kapitlet PBL gällande en tillfredställande kollektivtrafik, samhällsservice och infrastruktur görs bedömningen att området inte är väl lämpat för en bebyggelseutveckling. Enligt ÖP06s anvisningar finns det heller inga intentioner att en sådan ska ske i området. Ytterligare bebyggelse bör i dagsläget därför inte tillkomma i området.

Lokaliseringen av fem nya enbostadshus är därmed inte lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Detaljplanekravet

Kommunen avgör om markens lämplighet för bebyggelse kan prövas inom ramarna för ett förhandsbesked eller bygglov, eller om den behöver utredas i en detaljplaneprocess. Vid en ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan kommunen, i enlighet med 4 kap. 2 § PBL, hävda det så kallade detaljplanekravet. Om kommunen vid en ansökan om bygglov eller förhandsbesked bedömer att åtgärden erfordrar detaljplanläggning och hävdar detaljplanekravet, ska ansökan avslås.

Behovet av detaljplan avgörs utifrån vilken sorts åtgärd som ska utföras, hur omfattande den är, åtgärdens påverkan på omgivningen samt behovet av att samordna fysiska förhållanden.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, och/eller om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen.

Sammanhållen bebyggelse är enligt 1 kap. 4 § PBL bebyggelse på tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt endast av en väg, gata eller parkmark.

Vid bedömningen om kravet på detaljplan aktualiseras vid en förändring av befintlig bebyggelse (se 4 kap. 2 § 2 PBL) ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön. Med förändring av befintlig bebyggelse avses till exempel förtätning eller utvidgning av befintliga bebyggelseområden samt ändrad användning av en befintlig byggnad. Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön har en central betydelse vid bedömningen av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. För att trygga väsentliga drag i den yttre miljön eller för att uppnå en lämplig anknytning mellan en ny åtgärd och den befintliga bebyggelsen är fall där det kan behövas reglering genom detaljplan (prop. 2017/18:167 s. 21-22).

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).

Justerare

Expedierat/bestyrt

Gällande behovet av samordning som anges i 4 kap. 2 § 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 bebyggelsen på annat sätt 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 eller om det finns många motstridiga enskilda intressen (prop. 2017/18:167 s. 21).

Det finns även andra förhållanden ha betydelse för bedömningen i det enskilda fallet om åtgärden behöver utredas i ett sammanhang, t.ex. behovet av att reglera bebyggelsens långsiktiga utveckling (prop. 2017/18:167 s. 21).

I det aktuella området är bebyggelsestrycket högt. Ett 50-tal ansökningar om förhandsbesked har behandlats av kommunen längs Vassbacka- och Myravägen de senaste 15-20 åren.

Ansökan innebär en kraftig utvidgning av en grupp bebyggelse som vuxit fram utan detaljplaneläggning. En etablering av fem nya enbostadshus i området bedöms i sig vara en så pass omfattande åtgärd att detaljplan fodras. En eventuellt tillkommande bebyggelse behöver även samordnas med den befintliga, vilket också talar för att ansökan bör utredas i en detaljplaneprocess (jfr prop. 1985/86:1 s. 555 f).

För att säkerhetsställa en hållbar utveckling bör en eventuell bebyggelseutveckling prövas med en samlad bedömning. Inom ramen för en planprocess finns möjlighet att sätta bebyggelseområdet i ett samhällsplaneringssammanhang, där frågor om kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, liksom behovet av fler bostäder kan bedömas samt om det givet områdets karaktär.

Bygg- och Miljöförvaltningen bedömer att behovet av att hushålla med mark och prioritera mellan olika markanvändningsintressen i området är så stort att åtgärden detaljplan krävs för åtgärden. Ansökan uppfyller därmed inte 9 kap. 31 § PBL.

Kommunen har enligt 1 kap. 2 § planmonopol och kan på så vis styra var det är lämpligt att göra detaljplaner. Enligt ÖP06 upprättas i regel nya detaljplaner endast inom utvecklingsområdets gränser och då av större sammanhängande områden.

Lokala förutsättningar

Föreslagna lokaliseringar har tillfartsväg via Vassbackavägen som i dagsläget en låg standard i förhållande till antalet bostäder och innebär en väg på över 500 m där två bilar inte kan mötas. Bedömningen görs att det inte är lämpligt med tillkommande bostäder som genererar i mer trafik på Vassbackavägen.

Byggnaderna bedöms därför inte lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och samhällsservice i övrigt samt placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Vidare ska hänsyn tas till hur tillkommande bebyggelse placeras i förhållande till befintliga bebyggelse, vägar och naturförutsättningar. För en långsiktigt god hushållning med mark bör enstaka nytillkommen bebyggelse inte medföra att för stora markområden ianspråkats.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För att göra tomtplatserna som aktuell ansökan avser byggbara samt iordningsställa infrastruktur så att tillfartsvägen uppfyller de krav som Räddningstjänsten och förvaltningen för teknik ställer, erfordras omfattande ingrepp.

De tomter som förhandsbeskedet ligger till grund för bedöms inte kunna ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärdena och bevarandet av naturförutsättningarna. Lokaliseringarna bedöms heller inte främja en ändamålsenlig struktur, och en långsiktigt god hushållning med mark samt intresset av en god helhetsverkan. Bedömningen görs att marken från allmän synpunkt inte är mest lämpad för att bebyggas med fem enbostadshus.

Övrigt: fråga om generationsskifte

Sökande anger att syftet med de fem nya bostadshusen är att möjliggöra generationsskifte för jordbruket som bedrivs på fastigheten. Tomt 1 och två är avsedda för familjemedlemmar som ska ta över, medan tomterna 3-5 ska täcka upp för finansiella kostnader.

Frågan om generationsskifte prövas som undantag från kommunens restriktiva hållning till ny bebyggelse inom områden med "särskilda bygglovskriterier" i översiktsplanen och för enstaka byggnader som undantag från detaljplanekrav.

Generationsskifte kan i vissa fall vara ett tillämpligt undantag när det avser ett nytt enbostadshus som placeras i anslutning till ett befintligt aktivt jordbruk för att möjliggöra fortsatt drift av verksamheten. Byggnaden ska då placeras så att den i möjligaste mån ingår i den befintliga gårdsstrukturen.

Förvaltningen bedömer att den aktuella ansökan i sin helhet inte är förenlig med undantagets syfte och att det inte är tillämpligt i detta fall. Den aktuella ansökan avser fem enbostadshus vilket förvaltningen bedömer i sig vara en så pass omfattande åtgärd att den bör utredas i planprocess. Vidare är fastigheten Vassbacka 1:3 är inte belägen inom område med "särskilda bygglovskriterier".

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 440

ÄLVSÅKER 4:25 - Bygglov för nybyggnad av ridhus

Dnr BN 2020-001364

Beslut -Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av ridhus på fastigheten Älvsåker 4:25.

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 +20,7

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Avgiften för beslutet är 93 600 kronor. Av detta kostar bygglovet 50 400 kronor och byggskedet 43 200 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 50 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 43 200 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.

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

Ridhuset, som uppförs till en befintlig hästgård, avses placeras i ett område med många hästgårdar. Antalet hästar på gården kommer inte att öka. Närmsta bostadshus på annan fastighet är ca 300 m från ridhuset, som placeras på mark som idag används som hästhagar.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP06 ligger fastigheten inom ett område som utpekats som jordbruksmark där det anges att pågående markanvändning ska gälla.

Den aktuella marken består av hagmark. Marken bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

3 kap. 4 § miljöbalken säger 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § miljöbalken åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 sid. 53).

I praxis har framhållits att 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 (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens, MÖD:s, domar den 1 april 2016 i mål P 4087-15 och den 3 februari 2017 i mål P 4848-16).

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 1 § (PBL, SFS 2010:900) ska vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Den befintliga gården och fastigheten är lokaliserad ute i det öppna åkerlandskapet med omgivande jordbruksmark. Det finns ingen alternativ placering inom fastigheten som inte berör jordbruksmark. Eftersom hästgården redan är etablerad på platsen och ridhuset innebär en utveckling av den verksamhet som bedrivs på gården samt det faktum att en utveckling inte kan ske utanför brukningsvärd jordbruksmark, får det enskilda intresset anses väga över det allmänna intresset i detta enskilda fall.

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. Byggnadens placering 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 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.

Sammanfattning av ärendet

Bygglovsansökan för ridhus om 1613 m² kom in 2020-05-14. Ridhuset uppförs till en befintlig hästgård där inackorderingstall bedrivs. Den befintliga gården och fastigheten är lokaliserad ute i det öppna åkerlandskapet med omgivande (brukningsvärd) jordbruksmark. Det finns ingen alternativ placering inom fastigheten som inte berör jordbruksmark. Eftersom ridhuset innebär en utveckling av den verksamhet som bedrivs på fastigheten och det faktum att en utveckling inte kan ske utanför brukningsvärd jordbruksmark, får det enskilda intresset anses väga över i detta enskilda fall. Förslag är att bygglov beviljas.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för nybyggnad av ridhus på fastigheten Älvsåker 4:25. 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 +20,7 Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Avgiften för beslutet är 93 600 kronor. Av detta kostar bygglovets 50 400 kronor och byggskedet 43 200 kronor. Avgiften för bygglovets är reducerad med 50 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovets och byggskedet blir därför 43 200 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.

Revidering planritning, 2020-11-13

Revidering fasadritning, 2020-11-12

Yttrande Swedegas, 2020-11-12

Yttrande Räddningstjänsten, 2020-11-11

E-mail från Tekniska avdelningen, 2020-11-09

Intyg VA-förening 2020-10-23

Komplettering handlingar, 2020-06-08

Ansökan med handlingar, 2020-05-14

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-05-14.

Ansökan gäller nybyggnad av ett ridhus med en byggnadsarea om 1613 m². Ridhuset ska byggas invid ett befintligt stall. Det finns även ett bostadshus på fastigheten i omedelbar närhet till stallet. Enligt verksamhetsbeskrivningen bedriver sökande inackorderingstall med 11 boxplatser och tänker ridhus som komplement till detta för att kunna erbjuda hyresgäster möjlighet till komplett anläggning att nyttja året runt. Tränare hyrs in till anläggningen på efterfrågan och enkla kurser/utbildningar erbjuds hyresgästerna så som t ex tumkörningskurs, lastningskurs etc.

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

Ansökan var komplett 2020-06-08.

Tjänsteman från Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen.

Revidering inkom 2020-11-12/13 med avseende på Räddningstjänstens synpunkter angående utrymningsvägar. Revideringen föranleder inte att grannar behöver höras igen på de nya handlingarna.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för bebyggelse ligger i ett öppet åkerlandskap. Bygglov för bostadshus och stall beviljades på platsen 2009/2010.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enligt kommunens översiktsplan ÖP06 ligger fastigheten inom ett område som utpekats som jordbruksmark där det anges att pågående markanvändning ska gälla.

Den aktuella marken består av hagmark för hästarna. Marken bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark.

Fastigheten omfattas av skyddsområde för naturgasledning.

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande förslaget. Av yttrande daterat 2020-11-11 framgår att de har synpunkter gällande att ridhuset saknar möjligheter att uppfylla maximala gångavstånd enligt BBR, då utgångar endast finns i ena kortsidan av byggnaden.

Swedegas har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande att ridhuset placeras inom skyddsområde för gasledning. Av yttrande daterat 2020-11-12 framgår att de inte har några synpunkter gällande byggnationen.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till avloppsförening, Älvsåkers VA Ekonomisk förening. Intyg har inkommit från föreningens ordförande angående påkoppling av ridhus.

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.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar att byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av ridhus på fastigheten Älvsåker 4:25

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och eget yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 441

KÖPSTADEN 1:2 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Dnr BN 2018-001724

Beslut – Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus bestående av tre (3) bostäder.

Villkor

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 XXX.

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +11.34

Avgiften för beslutet är 26 368 kronor. Av beloppet avser bygglovet 18 633 kronor och startbeskedet 7 735 kronor. Eventuell utstakning och lägeskontroll är inte medräknad 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. Ni får således inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden har givit 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.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser och inte förutsätter planläggning. Nämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning. Vidare bedömer arbetsutskottet att föreslagen åtgärd är lämpligt utformad utifrån platsens förutsättningar och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagen åtgärd passar sålunda väl in i landskapsbilden och uppfyller kraven i 2 kap. och 8 kap. PBL. Detta med beaktande av att fastigheten utgör en gammal gårdsmiljö där det tidigare har funnits byggnader. Landskapsbilden i närområdet är sålunda uppbyggd kring gården och därmed berörs den inte av föreslagen byggnadsåtgärd i nämnvärd

Justerare

Expedierat/bestyrkt

omfattning. Föreslagen åtgärd utgör inte heller en betydande olägenhet. Ansökan uppfyller därmed kraven i 9 kap. 31 § PBL varför bygglov ska beviljas.

Beskrivning av ärendet

Ärendet startade 2018-10-10 och uppdaterad ansökan inkom 2020-07-01 och var komplett 2020-10-30. Förslaget innebär nybyggnad av en byggnad om 151 kvm byggnadsarea med tre bostäder om vardera 58 kvm i boarea med separat ingång och uteplats, samt tillhörande teknikutrymme med separat ingång. Mellan nybyggnad och befintlig ekonomibygnad föreslås ett 3,3 meter långt och 2,5 meter högt plank. Till bostäderna föreslås förråd om 19 kvm. Till åtgärden föreslås även 5 parkeringsplatser.

Förslaget innebär en tvåvåningsbyggnad med tegeltäckt sadeltak, träpanel i falurött och grå fönsteromfattningar. Bullerutredning har gjorts som visar på att bullerskärm vid uteplatserna behövs för att klara bullerkraven. Utredningen visar att bullerkraven endast klaras för del av uteplats.

Fastigheten Köpstaden 1:2 är idag taxerad som jordbruksfastighet bestående av mangård, garage och äldre ekonomibygnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område, utom sammanhållen bebyggelse.

Lagstiftning

Bygglov ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2-3 §§ 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. 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.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp via Bäckens VA-förening

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov för 3 bostäder. Avgiften för beslutet är 18 633 kronor och avser*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

handläggningskostnaden för ny bygglovsprövning i samma ärende. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Bullerutredning 2020-10-30

Fasad och sektionssritning 2020-10-12

Situationsplan , planritning , 2020-10-12

Ritningar komplementbyggnad 2020-07-01

Ansökan 2020-07-01

Bilagor

Remissvar från Miljö och Hälsöförvaltningen 2019-01-07

Remissvar från Teknikförvaltningen 2019-01-10

Kopia på betald VA-anlutning 2018-12-19

Trafikbullerutredning 2020-10-30

Kommunicering

Sökande har fått en skrivelse från bygg- och miljöförvaltningen vari framgår att det saknas förutsättningar för bygglov. Sökande har kompletterat ansökan och vill fullfölja ansökan.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 25 § ska berörda sakägare få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut. Berörda sakägare (Bäcken 1:2, 1:42, Köpstaden 1:5, 4:3, 6:4 och 11:1) har fått tillfälle att yttra sig utifrån handlingar inkomna 2020-07-01 respektive 2020-10-12. Inga invändningar emot sökt åtgärd har kommit in.

Förvaltningen för Teknik samt avdelningen för Miljö och Hälsa har svarat på remisser från bygg- och miljöförvaltningen. Miljö och hälsa har inga synpunkter gällande bullerutredningen och de åtgärder som föreslås. Teknik informerar om sophämtning och Bäckens VA-förening och har inga övriga synpunkter. Sökande har fått ta del av informationen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att bevilja ansökan om bygglov för flerbostadshus bestående av tre (3) bostäder. Yrkandet motiveras enligt följande: föreslagen åtgärd förutsätter inte planläggning och är lämpligt utformad utifrån platsens förutsättningar samt placerad med hänsyn till landskapsbilden, särskilt med beaktande av att fastigheten utgör en gammal gårdsmiljö där det tidigare har funnits byggnader. Åtgärden utgör inte heller en betydande olägenhet.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och eget yrkande.

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet skickas till

Sökande

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidning

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 442

HEBERG 1:19 m.fl. - Strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragning

Dnr BN 2020-002146

Beslut -Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för schaktningsarbeten i samband med en ledningsdragning för elleverans.

Området för åtgärden redovisas på bifogad karta, den mark som får tas i anspråk är begränsad till åtgärdens yta på marken, se beslutad karta.

Villkor:

- Om markföroreningar upptäcks i samband med schaktning/grävning ska arbetet omedelbart avbrytas och Miljö & Hälsoskydd kontaktas.
- Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske.
- Inga åtgärder får utföras i vattnet
- Sprängning av berg och sten för jämning av marken inte förekommer
- I de fall befintliga ledningar tas ner får verksamhetsutövaren inte lämna kvar dessa på fastigheten utan ska omhänderta dem på korrekt sätt utifrån nuvarande avfallslagstiftning. Stolparna kan vara kreosotimpregnerade eller impregnerade med annat medel som inte är lämpligt att lämna kvar i naturen.
- Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.
- Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Upplysningar

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Beslutsmotivering

Förvaltningen anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandskyddat område. Grävningar inom strandskyddat område kan skada växt- och djurlivet och den allemansrättsliga tillgängligheten kan påverkas.

Hela åtgärden kommer att utföras inom fastigheterna Vallda 14:14, Vallda S:2, Vallda S:46, Heberg 1:19 samt Heberg 1:20.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken. Sökanden har som särskilt skäl angett:

Punkt 5. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Förvaltningen anser att särskilda skäl föreligger. Att säkra elleveransen i området ser förvaltningen som ett angeläget allmänt intresse. Ingreppet i strandskyddet bör i detta fall bli tillfälligt och de skador som kan tänkas uppstå har goda förutsättningar att repareras om verksamhetsutövaren iakttar vissa försiktighetsåtgärder.

Förvaltningen anser att åtgärden kan genomföras utan att påverka den allemansrättsliga tillgängligheten samt att risken att påverka växt- och djurliv på ett negativt sätt är ringa.

Mot denna bakgrund bedömer nämnden att det finns särskilda skäl att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 18 c § första stycket 5 miljöbalken. En strandskyddsdispens får även anses förenlig med strandskyddets syfte att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten (7 kap. 13 och 26 §§ miljöbalken). Byggnadsnämnden beviljar således strandskyddsdispens för den aktuella åtgärden på den plats och med den yta på marken som följer av ansökan.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för schaktningsarbeten i samband med en ledningsdragnings för elleverans. Området för åtgärden redovisas på bifogad karta, den mark som får tas i anspråk är begränsad till åtgärdens yta på marken, se beslutad karta. Villkor: -Om markföroreningar upptäcks i samband med schaktning/grävning ska arbetet omedelbart avbrytas och Miljö & Hälsoskydd kontaktas. -Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske. -Inga åtgärder får utföras i vattnet -Sprängning av berg och sten för jämning av marken inte förekommer. -I de fall befintliga ledningar tas ner får verksamhetsutövaren inte lämna kvar dessa på fastigheten*

Justerare

Expedierat/bestyrkt

utan ska omhänderta dem på korrekt sätt utifrån nuvarande avfallslagstiftning. Stolparna kan vara kreosotimpregnerade eller impregnerade med annat medel som inte är lämpligt att lämna kvar i naturen.-Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.-Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens. Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Ansökan, 2020-05-18.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-05-18 och gäller strandskyddsdispens för schaktningsarbeten i samband med ledningsdragning för att säkra elleveransen i området. Aktuell dispens avser del av större sammanhängande ledningsdragning. Någon markstation placeras bedöms ej placeras inom strandskyddat område i aktuell dispens.

Luftledningar raseras och markkabel behöver förläggas.

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från Lyskullemossen samt Storemosse och därmed inom strandskyddat område. Vattendrag som rinner söderut från Storemosse bedöms också generera strandskydd om 100 m.

Vid Vallda S:46 korsas ett vattendrag som går söder ut från Storemosse.

Arbetsprocessen beskriv av sökande enligt följande:

Schakten förläggs längs väg och på eller i anslutning till tomtmark, schaktet blir ca 0,7 m djupt och 0,7 m brett och marken återställs efter grävning genom att massorna läggs tillbaka. Om marken är stenig kan ett lager med kabelsand behöva läggas i botten på schaktet. Kabelsanden är då ej förorenad.

Vid rasering av luftledningar kommer stolparna plockas ned, linor lindas in och stolphålen återfyllas. Allt avfall fraktas bort och återvinns eller deponeras.

Vattendrag som korsas görs genom liggande ihålig stolpe/balk ovanför vattenytan. Inget arbete sker i vatten.

Efter anläggandet återställs marken och spåren efter grävning bedöms försvinna efter en växtsäsong.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen-Miljö & Hälsoskyddsavdelningen (internpost), kommunstyrelsen (internpost)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 443

SÄRÖ 1:405 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-000781

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Särö 1:405.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus då det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i Miljöbalken (MB) 7 kap. 18 c § är uppfyllda.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller strandskyddsdispens för uppförande av ett nytt bostadshus med garage på fastigheten Särö 1:405. Hela fastigheten Särö 1:405 ligger inom strandskyddat område. Fastigheten Särö 4:105 ligger också inom riksintresseområde för friluftsliv (MB 3 kap §6), rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2), högexploaterad kust (MB 4 kap §4) och kulturmiljövård (MB 3 kap §6).

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken. Sökanden har som särskilt skäl angett: *Platsen är redan ianspråktagen.*

Förvaltningen har vid syn på fastigheten kunnat konstatera att fastigheten består av orörd naturmark i form av klipphöllar bevuxna med skogspartier. Mot den bakgrunden kommer förvaltningen fram till att området där bostadshuset är tänkt att uppföras inte kan anses ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare ingår platsen som föreslås att tas i anspråk i ett område som behövs för att ge allmänheten möjlighet till fri passage och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet mellan strandlinjen och bebyggelsen, enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § (MB, SFS 1998:808).

Förvaltningen bedömer även att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden beviljar inte strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus inom fastigheten Särö 1:405.*

Ansökan, 2020-03-20

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-03-20 och gäller strandskyddsdispens för nybyggnation av ett enbostadshus och garage inom fastigheten Särö 1:405.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från havet inom strandskyddat område. Fastigheten Särö 4:105 ligger också inom riksintresseområde för friluftsliv (MB 3 kap §6), rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2), högexploaterad kust (MB 4 kap §4) och kulturmiljövård (MB 3 kap §6).

Förvaltningen har besiktigt den aktuella platsen 2020-10-20. Platsen består av orörd naturmark bestående av klipphöllar bevuxna med ljung och skogspartier, mestadels barrträd som en och tall, och har en brant lutning ner mot havet. En mindre stig leder fram till platsen från angränsande lokalgata i öster.

Bedömning

Huvudregeln är att nya byggnader inte får uppföras inom strandskyddat område (7 kap. 15 § miljöbalken). Strandskyddsdispens får ges endast om det föreligger särskilda skäl (7 kap. 18 c § miljöbalken). Den punkt som är aktuell i det här fallet är om det område som upphävandet eller dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, 7 kap 13§. Inom ett strandskyddat område får inte nya byggnader uppföras, 7 kap 15§. Kommunen får ge dispens från förbudet i 15§ om det finns särskilda skäl och dispensen avser det som avges i 18a §1. Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som dispensen avser redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Vidare ska en avvägning göras mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk. Den enskildes intresse av anläggningen måste väga tyngre än områdets strandskyddsvärden (prop. 2008/09:119, s. 54). Enligt Naturvårdsverkets vägledning för planering och prövning ska den enskildes intresse väga avsevärt tyngre för att dispens ska kunna medges (Strandskydd - en vägledning för planering och prövning, Handbok 2009:4, februari 2012, Naturvårdsverket, s. 56).

Lagstiftaren har utgått från att det ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska man vara ännu mer återhållsam. Sådana områden kan exempelvis vara biotopskyddsområden, områden med höga natur- eller kulturvärden, riksintressen och växt- och djurskyddsområden. Strandskyddet ska ses i ett långt perspektiv, vilket gör att områden som idag kan verka vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden.

På sikt kan dispenser, som var och en för sig synes harmlösa, tillsammans leda till en urholkning av syftet med strandskyddet. Det är därför viktigt att bevara stora orörda områden såväl som mindre obebyggda områden i exploaterade omgivningar. Även om en dispens från förbudet i ett enstaka fall inte synes vara till större skada för strandskyddsintressena, måste det uppmärksammas att på sikt kan dispenser stegvis leda till sammantaget betydande nackdelar. I normalfallet bör alltså inte ytterligare områden tas i anspråk. Mot bakgrund av detta innebär dispensgrunden ”särskilda skäl” att utrymmet är mycket litet för dispens från det förbud som strandskyddet innebär (prop. 1997/98:45, s. 322).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Exempel på omständigheter som enligt förarbetena i sig inte bör anses utgöra skäl för dispens är att området saknar särskilda värden för strandskyddets syften, att endast en liten del av strandskyddsområdet tas i anspråk eller att området sällan eller aldrig utnyttjas av besökare. Inte heller förhållandet att terrängen är oländig och svårtillgänglig eller att åtgärden genomförs i närheten av befintlig bebyggelse bör i sig kunna betraktas som skäl för dispens (se prop. 2008/2009:119 s 104 f).

Den tidigare tillämpade dispensgrunden ”lucktomt”, som innebar att ett minde begränsat område mellan två befintliga tomtplatser kunde anses så pass ianspråktaget ur strandskyddssynpunkt att det grundade dispens. Vid införandet av de nya strandskyddsbestämmelserna år 2009 uttalades emellertid att det i praxis tillämpade skälet att det finns en lucktomt, bör tillämpas med stor restriktivitet i områden med högt bebyggelsestryck eller hög grad av bebyggelsepåverkan längs stränderna (prop 2008/09:119 s. 105).

Förvaltningen har vid syn på fastigheten kunnat konstatera att fastigheten består av orörd naturmark i form av klipphöllar med mestadels barrträd som en och tall, med brant lutning ner mot havet. En mindre stig leder fram till platsen från angränsande lokalgata i öster. Mot den bakgrunden kommer förvaltningen fram till att området där bostadshuset är tänkt att uppföras inte kan anses ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ett bostadshus med tomtplats inom området skulle avhålla allmänheten från att utöva allemansrätten och försämra förutsättningarna för friluftslivet. Ett sådant hinder för allemansrätten är inte obetydligt och inte heller av underordnad betydelse i förhållande till sökandes intresse av att uppföra byggnaden på aktuell plats. Främst med hänsyn till att området tillhör ett högexploaterat kustområde, där det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas, finner förvaltningen att de allmänna intressena väger tyngre än de enskilda intressena i detta fall.

Förvaltningen bedömer att det inte föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna, eftersom ingen av punkterna i MB 7 kap. 18 c § är uppfyllda.

Kommunicering

Förvaltningen har 20-10-05 skickat ansökan om strandskyddsdispens på remiss till Miljö-och hälsoskydd.

I remissvaret från Miljö-och hälsoskydd den 2020-10-20 anges bland annat att Miljö & Hälsoskydd anser att dispens ej kan utfärdas enligt ansökan på grund av att uppförande av ny byggnad inte får ske inom strandskyddat område och att det saknas särskilda skäl. Sökanden anger att särskilt skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §, punkt 1 att området i fråga redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Nya byggnader får inte uppföras inom strandskyddat område och Miljö & Hälsoskydd anser inte att särskilda skäl föreligger. Det finns inte några byggnader på fastigheten i fråga idag eller historiskt utifrån genomgångna flygfoton från 1970-talet och framåt.

Förvaltningen underrättade den sökande 2020-10-27 om att ansökan om strandskyddsdispens inte kommer att beviljas.

Sökande har inte kommit in med några synpunkter.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 444

ÖXARED 2:4 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation

Dnr BN 2020-002689

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation.

Som tomt för teknikboden får tas i anspråk den mark som byggnaden upptar och 2 meter runtomkring.

Villkor:

- Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.
- Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Aktuella bestämmelser

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 m från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Strandskyddet kan dock vara upphävt eller utvidgat till maximalt 300 m från strandlinjen, 7 kap. 14 och 18 §§ miljöbalken.

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

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

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

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

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

Motivering

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandskyddat område då det skall uppföras en ny byggnad inom 100 m från vattendrag.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Sökande har som särskilt skäl angett:

4. platsen behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området

5. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Förvaltningen anser att särskilda skäl föreligger. Att anlägga transformatorstationen på vald plats för att möjliggöra nybyggnation av enbostadshus ser förvaltningen som en anledning till att en annan placering, utanför strandskyddat område enligt punkt 4 ovan, inte är aktuellt. Att anlägga transformatorstationen för att förstärka befintligt ledningsnät i området ser förvaltningen som ett angeläget allmänt intresse, enligt punkt 5 ovan.

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom den planerade åtgärden inte bedöms minska allmänhetens tillgänglighet och inte heller skada växt- och djurlivet på ett oacceptabelt sätt. Förvaltningen bedömer även att syftet med strandskyddet inte motverkas eftersom djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Förvaltningen bedömer att den planerade åtgärden inte kommer att hindra eller avhålla allmänheten från att beträda strandskyddsområdet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-12 Förslag: *Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation. Som tomt för teknikboden får tas i anspråk den mark som byggnaden upptar och 2 meter runt omkring. Villkor: -Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs. -Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens. Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).*

Ansökan, 2020-09-30

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-09-30.

Ansökan gäller strandskyddsdispens för nybyggnad av en transformatorstation med en byggnadsarea om 3,9 m².

Den föreslagna placeringen är belägen inom 100 meter från ett vattendrag inom strandskyddat område.

Den föreslagna placeringen är i ett skogsområde vid en befintlig väg och vid sidan av en mindre stig. Platsen är relativt plan i förhållande till omgivningen som är betydligt mer kuperad.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Transformatorstationen lyfts på plats. Enligt ansökan är platsen vald på grund av att den ska möjliggöra nybyggnation av ett enbostadshus samt att den ska möjliggöra framtida byggnation i området.

Sökande beskriver arbetsprocessen enligt följande:

Det kommer grävas bort 30 cm jord som ersätts med makadam. Transformatorstationen lyfts på plats.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen-Miljö & Hälsoskyddsavdelningen (internpost), kommunstyrelsen (internpost)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 445

BUERA 4:7 m.fl. - Strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragnings, uppförande av transformatorstation och rasering av luftledningar

Dnr BN 2020-001436

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragnings samt uppförande av transformatorstation och rasering av luftledningar.

Området för åtgärderna redovisas på bifogad karta, samt situationsplan. Den del av åtgärden som redovisas inom 100 meter från vattendrag och inte ligger inom detaljplanerat område omfattas av strandskydd. Vid transformatorstationsbyggnad får den mark som byggnaden upptar samt 2 meter runt om tas i anspråk.

Villkor:

-Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.

-Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.

-Om markföroreningar upptäcks i samband med schaktning/grävning ska arbetet omedelbart avbrytas och Miljö & Hälsoskydd kontaktas.

-Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske.

-I de fall befintliga ledningar tas ner får verksamhetsutövaren inte lämna kvar dessa på fastigheten, utan ska omhänderta dem på korrekt sätt utifrån nuvarande avfallslagstiftning. Stolparna kan vara kreosotimpregnerade eller impregnerade med annat medel som inte är lämpligt att lämna kvar i naturen.

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Upplysningar

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Beslutsmotivering

Förvaltningen anser att den del av åtgärden som redovisas inom 100 meter från vattendrag och inte ligger inom detaljplan V7, V7D, V19A och V19 omfattas av strandskydd.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kapitlet 18 c § miljöbalken. Sökanden har som särskilt skäl angett:

Punkt 5. Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område.

Förvaltningen anser att särskilda skäl föreligger. Att säkra elleveransen i området ser förvaltningen som ett angeläget allmänt intresse.

För att nå ett flertal fastigheter behöver åtgärden utföras inom strandskyddat område. Schakten sker längs vägar och/eller i anslutning till tomtmark huvudsakligen i bebyggd miljö. Även rasering av luftledning sker huvudsakligen längsmed befintliga vägar.

Transformatorstationens ringa storlek och utformning innebär bedömningen att den inte medför en betydande privatiserande verkan och att den planerade åtgärden därmed inte kommer att hindra eller avhålla allmänheten från att beträda strandskyddsområdet på ett betydande sätt.

Ingreppet i strandskyddet bör i detta fall bli tillfälligt och de skador som kan tänkas uppstå har goda förutsättningar att repareras om verksamhetsutövaren iakttar vissa försiktighetsåtgärder.

Förvaltningen bedömer även att syftet med strandskyddet inte motverkas eftersom djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragnings samt uppförande av transformatorstation och rasering av luftledningar. Området för åtgärderna redovisas på bifogad karta, samt situationsplan. Den del av åtgärden som redovisas inom 100 meter från vattendrag och inte ligger inom detaljplanerat område omfattas av strandskydd. Vid transformatorstationsbyggnad får den mark som byggnaden upptar samt 2 meter runt om tas i anspråk. Villkor: -Entreprenörer eller andra som utför åtgärderna ska informeras om villkor som är förenade med dispensen och övriga försiktighetsmått som krävs.-Plan för återställning efter genomförda gräv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.-Om markföroreningar upptäcks i samband med*

Justerare

Expedierat/bestyrt

schaktning/grävning ska arbetet omedelbart avbrytas och Miljö & Hälsoskydd kontaktas. -Träd och buskar ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Om träd fälls ska återplantering ske.-I de fall befintliga ledningar tas ner får verksamhetsutövaren inte lämna kvar dessa på fastigheten, utan ska omhänderta dem på korrekt sätt utifrån nuvarande avfallslagstiftning. Stolparna kan vara kreosotimpregnerade eller impregnerade med annat medel som inte är lämpligt att lämna kvar i naturen. Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Ansökan 2020-05-18

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-05-18 och gäller Strandskyddsdispens för anläggande av ledningsdragning samt transformatorstationer med en byggnadsarea om 3,5 m2 vardera. Vidare avser ansökan även raseri av luftledningar. Den ena transformatorstationen placeras vid Rödeviksvägen och ligger inom område där strandskyddet är upphävt i och med detaljplan V19 (1952-02-04). Denna berörs därmed inte av förbuden inom strandskyddat område.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö & Hälsoskyddsavdelningen (internpost), kommunstyrelsen (internpost)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 446

FÖRLANDA-SKÅR 1:4 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001643

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutsmotivering

Arbetsutskottet konstaterar att förevarande ansökan avser strandskyddsdispens för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om ca 128 kvadratmeter. Föreslagen åtgärd ämnas placeras inom 100 meter från ett litet vattendrag som därmed bedöms omfattas av strandskydd. Byggnadsnämnden beviljade 2017-07-06 strandskyddsdispens för samma åtgärd.

Byggnadsnämnden får lämna dispens i det enskilda fallet om det finns ett särskilt skäl och syftet med strandskyddet inte påverkas negativt. Vid prövningen av detta ärende bedömer arbetsutskottet att det föreligger särskilda skäl till att ge dispens för den ansökta åtgärden. Detta med beaktande av följande omständigheter. Vattendraget ifråga är en liten skogsbäck vars strandskydd kan upphävas på grund av avsaknad av allmänintresse, särskilt med beaktande av att fastigheten ifråga är ett skogsbruksfastighet och inte ett grönområde. Den byggnationsåtgärd som nu föreslagits utgör vidare en komplettering till befintlig bebyggelse i området och strandskyddet berör endast en liten del av tomten. Nybyggnationen föreslås ske på en del av tomten som har minimal åverkan på naturen i området och på djur- och växt-livet. Därtill är platsen ianspråktagen och väl avskild från vattendraget. Den föreslagna åtgärden anses därmed inte ha någon avhållande effekt för utövande av allemansrätten. Åtgärden bedöms inte heller försämra förutsättningarna för friluftslivet i området. Arbetsutskottet bedömer sammantaget att syftet med strandskyddet inte påverkas negativt av nu föreslagen åtgärd varför det föreligger särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden avslår ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 7 kap. 18 c §, miljöbalken.*

Ansökan, 2020-06-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår nämnden att bevilja strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus. Yrkandet motiveras med att platsen redan är ianspråktagen och är väl avskild från vattendraget.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, och Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att arbetsutskottet beslutar enligt Heinrich Kaufmanns (C) yrkande.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö & Hälsoskyddsavdelningen (internpost), kommunstyrelsen (internpost)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 447

ÖXARED 2:10 - Strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshus

Dnr BN 2020-001653

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus.

Som tomt för bostad får tas i anspråk den mark som redovisas på bifogad situationsplan.

Villkor:

Tomtplatsen ska vara tydligt avgränsad gentemot sin omgivning

Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).

Upplysningar

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

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

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

Beslutsmotivering

Förvaltningen anser att åtgärden omfattas av förbuden inom strandskyddat område.

För att en dispens från förbuden inom strandskyddat område ska prövas krävs särskilda skäl. Dessa finns uppräknade i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Sökande har som särskilt skäl angett:

Punkt 1. Platsen är redan ianspråktagen

Punkt 3 Anläggningen behöver för sin funktion ligga vid vattnet och kan inte placeras utanför strandskyddat område.

Förvaltningen anser att särskilt skäl enligt punkt 1 är tillämpligt i detta fall och prövar ansökan utifrån detta undantag.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Fastigheten Öxared 2:10 är i dagsläget bebyggt med ett bostadshus om 60 kvadratmeter och den yta om 2005 m² som fastigheten utgör i dagsläget får ses som ianspråkstagen som tomt för bostad. Fastigheten är omgiven av skogsvegetation och är belägen cirka 40 meter från sjön Lygnerns strandkant.

Byggnadsnämnden har 1976-10-07 BN § 1820 beviljat bygglov för den befintliga byggnaden på platsen. Av protokollet framgår att Länsstyrelsen 1976-07-01 beslut 11.006-2445-75 bedömt att tidigare 1 § strandskyddslagen samt dåvarande 15 § naturvårdslagen ej utgjort hinder mot byggnationen, med vidare hänvisning till ett beslut från Länsstyrelsen 1960-02-17.

Byggnadsförvaltningen konstaterar att byggnadens nuvarande utformning motsvarar bygglovet ovan. Den yta som fastigheten Öxared 2:10 utgör idag anser förvaltningen vara en skälig hemfridszon för byggnaden. Platsen får därmed anses vara lagligt ianspråkstagen som tomtmark.

Den föreslagna åtgärden innebär en tillbyggnad om 96 kvadratmeter som placeras i vinkel gentemot befintlig byggnad och har en gavel med fönsterparti som vetter ut mot norr. Vidare redovisas även en altan om 43,5 kvadratmeter.

Den sökta åtgärden bedöms ligga inom den befintliga hemfridszonen, även om ytterligare fönsterpartier tillkommer bedöms dessa inte medföra någon ytterligare faktisk avhållande effekt på allmänhetens tillträde till vattenområdet.

Tomten förblir tydligt avgränsad i förhållande till omgivande markområde och förvaltningen anser att den befintliga hemfridszonen inte riskerar att utvidgas på ett betydande sätt.

Förvaltningen bedömer att det föreligger särskilda skäl för att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt MB 7 kap. 18 c §, eftersom platsen redan är ianspråkstagen som privat tomtmark.

Förvaltningen bedömer att syftet med strandskyddet inte motverkas eftersom djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-16 Förslag: *Byggnadsnämnden beviljar strandskyddsdispens för tillbyggnad av enbostadshus. Som tomt för bostad får tas i anspråk den mark som redovisas på bifogad situationsplan. Villkor: Tomtplatsen ska vara tydligt avgränsad gentemot sin omgivning. Detta beslut upphör att gälla om den åtgärd som dispens avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft (7 kap. 18 h § miljöbalken).*

Ansökan 2020-03-09, samt kompletterande handlingar 2020-06-02.

Byggnadsnämndens beslut 1976-10-07, BN § 1820

Tomtplatsavgänsning upprättad 2020-11-16

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-06-02 och gäller strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshus. Den befintliga byggnaden har idag en byggnadsarea om 60 m², tillbyggnaden som ansökan avser

Justerare

Expedierat/bestyrkt

har en byggnadsarea om 90 m². Byggnadsnämnden har beviljat bygglov för den aktuella tillbyggnaden 2020-07-07, D 2020-001548.

Åtgärden utförs inom 100 meter från strandkant och därmed inom strandskyddat område.

Byggnadsnämnden har 1976-10-07 BN § 1820 beviljat bygglov för den befintliga byggnaden på platsen. Av protokollet framgår att Länsstyrelsen 1976-07-01 beslut 11.006-2445-75 att tidigare 1 § strandskyddslagen samt 15 § naturvårdslagen ej ansetts utgöra hinder mot byggnationen, med hänvisning till ett beslut från Länsstyrelsen 1960-02-17.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns ett förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, och att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Sökanden, länsstyrelsen (delgivningskvitto), Bygg- och miljöförvaltningen, Miljö & Hälsoskyddsavdelningen (internpost), kommunstyrelsen (internpost)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärenden om tillsyn

Ärenden mellan §§ 448 – 462 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