



Plats och tid Kungsbackarummet, klockan 09:00-12:05

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
Hanna Ståhl, verksamhetschef bygglovsavdelningen
Maj-Gret Johansson, verksamhetschef Geodata §§ 69-72, 93-98
Peter Sebestyén, enhetschef bygglovsavdelningen §§ 69-70, 93-98
Charlotta Axell Bruno, utvecklingsledare §§ 69-71, 93-98
Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare
David Hultén, bygglovshandläggare §§ 71-79
Ida Lennartsson verksamhetschef, planavdelningen §§ 69-75, 93-98
Stina Wikström, planarkitekt § 73-47
Björn Vikström, planarkitekt §§ 73-75
Kasra Hassirian, förvaltningsjurist
Marina Björnbecker, nämndsekreterare

Övriga

Plats och tid för justering Digital justering 2021-03-11

Underskrifter **Sekreterare** Marina Björnbecker

Paragrafer §§ 69-98

Ordförande Thure Sandén (M)

Protokolljusterare Lars Eriksson (S)

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2021-03-04
Anslagsdatum	2021-03-12
Datum då anslaget tas ner	2021-04-05
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen
Underskrift	Marina Björnbecker, nämndsekreterare

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelistan.....	4
Information från förvaltningen.....	5
Underlag till kommunbudget 2022, plan 2023 – 2024.....	6
Begäran om yttrande avseende motion från Kent Stenhammar (S) om att utreda möjligheten att anlägga fruktlunder/parker	8
Uppdragsbeslut för Detaljplan för verksamheter i södra Inlag inom fastigheterna Kungsbacka 4:52 och 4:66 i Kungsbacka stad	10
Planbesked för Bröndome 1:77.....	12
Antagande av detaljplan för centrumutveckling inom Nötegång 1:116 inom Särö.....	14
LERBERG 3:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	16
SLÄPS-HAGEN 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	19
SLÄPS-KULLEN 1:231 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	23
LUNNA 8:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	30
FRILLESÅS-RYA 1:111 - Bygglov för nybyggnad av mur.....	34
HJÄLMARED 1:26 - Bygglov för nybyggnad av mur.....	38
KYVIK 3:139 - Bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus	41
SENAPE 8 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning.....	45
VALLDA 5:17 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage samt förråd.....	49
ONSALA-HALLEN 2:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.....	54
STEGATORP 2:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	56
KOLLA 3:71 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, ändring av tidigare beviljat bygglov.....	59
RAMMBERG 1:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet	63
ROSSARED 5:18 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	66
SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av mur samt tillbyggnad	71
SÄRÖ 1:111 - Bygglov för nybyggnad av carport samt mur.....	75
NÖTEGÅNG 1:116 - Bygglov för till och ombyggnad av handel.....	79
Ärende om tillsyn.....	82

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 69

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan utan förändringar.

Sammanfattning av ärendet

Det finns inga förändringar av ärendelistan att anmäla.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar om arbetsutskottet kan godkänna ärendelistan utan förändringar och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 70

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Det finns ingen anmäld information att ge till arbetsutskottet.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 71

Underlag till kommunbudget 2022, plan 2023 – 2024

Dnr BN 2021-000596

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att ställa sig bakom förvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2021-02-17, Underlag till kommunbudget 2022, plan 2023 – 2024, med redaktionella ändringar.

Sammanfattning av ärendet

Detta underlag avser både byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd.

Nämndernas samarbete präglas av en ömsesidig respekt för sina grunduppdrag och en anda av samverkan med ett gemensamt förvaltningsövergripande ekonomiskt perspektiv. Detta underlag till kommunbudget 2022 speglar på samma sätt uppdrag, behov och utmaningar för de båda nämnderna och den gemensamma förvaltningen.

Fokus i underlag till kommunbudget är nämndens fortsatta arbete framåt för att nå en ökad effektivitet, förenkla för kommunens invånare och företag och starkt bidra till att kommunfullmäktiges mål om Västsveriges bästa företagsklimat uppnås.

De möjligheter och utmaningar som byggnadsnämnden och nämnden för Miljö & Hälsoskydd står inför 2022 med utblick mot 2023–2024 är:

1. Att lyckas vara innovativa och ställa om verksamheten på riktigt för att möta framtidens utmaningar
2. Att invånare och företag ska vara nöjda med den service förvaltningen ger
3. Att rekrytera och bemanna med rätt kompetens i tillräcklig mängd för att göra rätt saker
4. Att leda och styra utifrån ett komplext lag- och regelverk och balansera ett svårberäknat stort inflöde av ärenden
5. Att ta hand om förorenade områden i samverkan inom kommunen
6. Ekonomi och budget i balans

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-02-17

Underlag till kommunbudget 2022, plan 2023 – 2024, daterad 2021-02-17

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid arbetsutskottets behandling av ärendet framkommer ett behov av språkliga justeringar i dokumentet *Underlag till kommunbudget 2022, plan 2023 – 2024*, samt ändring så att nämndens perspektiv lyfts fram tydligare.

Efter en gemensam diskussion i arbetsutskottet föreslår ordförande Thure Sandén (M) att förvaltningen ges i uppdrag att se över dokumentet och göra redaktionella ändringar.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, förvaltningens förslag och eget förslag om redaktionella ändringar.

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

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen, ekonomi, nämnden för Miljö & Hälsoskydd

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 72

Begäran om yttrande avseende motion från Kent Stenhammar (S) om att utreda möjligheten att anlägga fruktlunder/parker

Dnr BN 2020-003499

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

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

Sammanfattning av ärendet

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

Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 29 mars 2021.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-22

Förvaltningens yttrande 2021-02-22

Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2020-12-01, § 351

Kommunfullmäktige, 2020-11-03, §149

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

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag med redaktionella ändringar att i det andra stycket ta bort parenteser från (*genom samhällsbyggnadskontoret*) till *genom samhällsbyggnadskontoret* samt i det tredje stycket ersätta orden *att tvinga* med *att ålägga*.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller det förvaltningens förslag med redaktionell ändring.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 73

Uppdragsbeslut för Detaljplan för verksamheter i södra Inlag inom fastigheterna Kungsbacka 4:52 och 4:66 i Kungsbacka stad

Dnr BN 2019-00045

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter i södra Inlag inom fastigheterna Kungsbacka 4:52 och 4:66 i Kungsbacka stad enligt kommunstyrelsens begäran.

Sammanfattning av ärendet

Planområdet ligger i södra Inlag i Kungsbacka stad vid korsningen Inlagsleden – Hantverksgatan. Väster om planområdet ligger Inlags handelsområde med bland annat Coop och Willys. I norr och öster gränsar planområdet till industriområde med blandat innehåll. I söder finns en bowlinghall med restaurang och sporthall.

Enligt kommunens översiktsplan (ÖP06) ingår Inlag i ett område där det på lång sikt ska ske omvandling av befintliga industriella verksamhetsområden i centrumnära lägen till bostäder och icke omgivnings påverkande verksamheter. Enligt fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad (Föp09) ska staden förtätas längs infartslederna som är en attraktiv miljö för företag, exempelvis för effektiv markanvändning och marknadsföring. Genom att bygga ut fastigheten vid Inlagsleden får staden en mer stadsmässig entré och området kan fungera i stadsdelen även efter framtida omvandling.

Uppdraget innebär att befintligt handelsområdet i Inlag utökas med fastigheterna Kungsbacka 4:52 och 4:66 för att komplettera och stärka handelsplatsen. Planarbetet ska koppla aktuella fastigheter till handelsområdet samt till befintligt gång- och cykelstråk mot centrum och södra delarna av Kungsbacka stad. Handelsplatsen i södra Inlag ska ses som ett komplement till centrala Kungsbacka och handelsplatsen Borgås i norra Kungsbacka och medverka till en mer robust handelsstruktur för hela Kungsbacka stad.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Kommunstyrelsen, 2021-02-23 §47

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-Planavdelningen

Kungsbacka Lastbilcentral Fastighets AB

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 74

Planbesked för Brändome 1:77

Dnr BN 2020-00026

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 natur 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 Brändome 1:77 har den 5 oktober 2020 ansökt om planbesked för att, genom en ny detaljplan, möjliggöra för byggnation av nio enbostadshus inom del av fastigheten. Om kommunen beslutar om att ta fram en ny detaljplan för bostäder, önskar sökanden också se över gränser mellan kvartersmark och allmän plats inom befintlig plan i syfte att kunna göra anpassningar i fastighetsbildningar utifrån faktiska förhållanden på platsen.

Ansökan kompletterades den 21 december 2020.

Fastigheten är belägen inom detaljplan Vp74 som vann laga kraft 1988. Den aktuella fastigheten är i plankartan redovisad som allmän plats, naturområde. Området som ansökan gäller ligger öster om och i direkt anslutning till Myrbacken.

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP06, ingår det aktuella området i utvecklingsområdet för Onsala. I förslag till nya översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, föreslås fastigheten ingå i det område som ska utredas vidare inom ramen för en fördjupad översiktsplan för Kungsbacka stad.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2020-12-07

Ansökan om planbesked, 2020-10-05

Ansökan om planbesked, karta, 2020-10-05

Komplettering till ansökan, 2020-12-21

Komplettering till ansökan, bilaga 2, 2020-12-21

Komplettering till ansökan, bilaga 3, 2020-12-21

Komplettering till ansökan, bilaga 4, 2020-12-21

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-Planavdelningen

Sökanden

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 75

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

Dnr BN 2019-00029

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

Sammanfattning av ärendet

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

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Planförslag med plankarta, illustration och planbeskrivning upprättad februari 2021

Granskningsutlåtande 2021-02-19

Länsstyrelsens granskningsyttrande 2021-01-25

Samrådsredogörelse 2020-12-21

Grundkarta 2020-12-14

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Länstyrelsens samrådsyttrande 2020-09-18

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret-Planavdelningen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 76

LERBERG 3:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-002299

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor.

Kostnaden är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av kommunens översiktsplan, länsstyrelsens beslut 403-1296-18, 9 kap. 31 § p. 2, plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) med hänvisning till 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, 2021-02-19

Ansökan, 2020-08-25

Karta, 2020-08-25

Yttrande från sökande/ombud, 2021-02-18

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-08-25 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Lerberg 3:20, skifte 2. Fastigheten har en areal av ca 2,5 ha i två delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader på skifte 1. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Länsstyrelsen har den 1 juli 2019 i beslut 403-1296-18 avslagit en överklagan gällande ett negativt besked om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Lerberg 6:24. Sammanfattningsvis ansåg länsstyrelsen att nämnden har haft tillräckliga skäl för att meddela ett negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet för området.

Bedömning

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Lerberg 3:20 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, ÖP06, och är belägen i Anneberg-Älvsåkers utvecklingsområde.

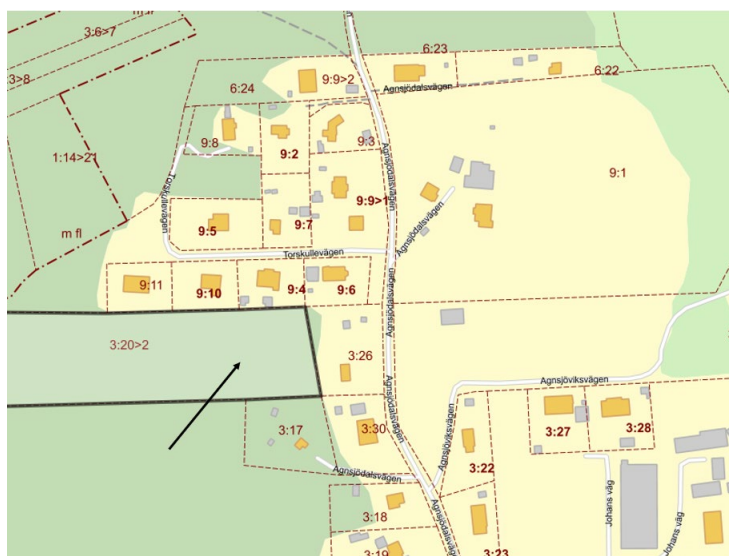
Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked och byggnadsverket eller dess användning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, behövs det dock ingen detaljplan.

Av kommunens översiktsplan, ÖP06, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsestryck i området. Detta styrks även av det höga antalet förhandsbesked som sökts i närområdet.

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

I förarbeten till den äldre plan- och bygglagen anges kompletteringar med byggnader på obebyggda så kallade lucktomter som exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om förhandsbesked. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

De aktuella bostadshusens placering framgår av bilden nedan.



Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen finner att markområdet inte kan anses utgöra en lucktomt enligt den definition som framgår av bland annat förarbetena till den äldre plan- och bygglagen. Något annat skäl att meddela ett positivt förhandsbesked föreligger inte.

Som konstaterats ovan är det område inom vilket fastigheten Lerberg 3:20 är lokaliserad, beläget inom ett utvecklingsområde med högt bebyggelsetryck. 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 prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella utvecklingsområdet utan även inom andra utvecklingsområden i kommunen.

Samtidigt har Länsstyrelsen i Hallands län i beslut 403-1296-18 konstaterat ovanstående.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet.

Kommunicering

Sökande har inkommit med svarsskrivelse (se beslutsunderlag). Förvaltningen gör bedömningen att argumenten i svarsskrivelsen besvaras i tjänsteskrivelsen. Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet, förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet ska återremitteras till förvaltningen för komplettering av beslutsunderlaget, det vill säga att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag och Heinrich Kaufmanns (C) yrkande om återremiss.

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Ombud (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 77

SLÄPS-HAGEN 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001880

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Kostnaden för beslutet är 0 kronor.

Kostnaden är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden 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. 2, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 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, 2021-02-19

Ansökan, 2020-06-26

Situationsplan, 2020-08-20

Yttrande från sökande, 2021-02-16

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 26 juni 2020 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Släps-Hagen 1:7. Fastigheten har en areal av ca 3,9 ha i fem delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan kompletterades med en ny situationsplan den 20 augusti 2020 och ansökan bedöms vara komplett från det datumet.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

En naturvärdesinventering är utförd 8 mars 2019 av Jakobi Sustainability AB.

Bedömning

Vid en prövning av förhandsbesked ska prövas om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av platsens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Fastigheten Släps-Hagen 1:7 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, ÖP06, och är belägen i Kullaviks utvecklingsområde.

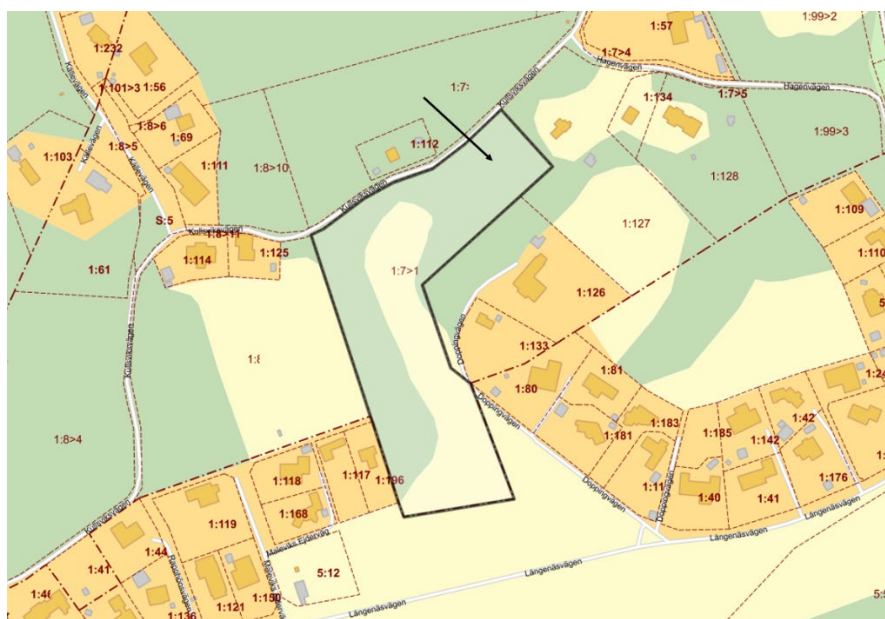
Prövningen av markens lämplighet för bebyggelse och reglering av bebyggelsemiljöns utformning ska ske genom detaljplan när ett nytt byggnadsverk ska uppföras på en plats där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om förhandsbesked och byggnadsverket eller dess användning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, behövs det dock ingen detaljplan.

Av kommunens översiktsplan, ÖP06, framgår att det generellt råder ett hårt bebyggelsestryck i området. I Kullavik utmärks detta främst med närhet till kusten, naturområde och väg- och bussförbindelser till andra tätorter i regionen. Intresset av att bygga i Kullavik har även manifesterat sig i det höga antalet ansökningar till förvaltningen om bland annat planbesked och förhandsbesked.

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

I förarbeten till den äldre plan- och bygglagen anges kompletteringar med byggnader på obebyggda så kallade lucktomter som exempel på när det kan vara möjligt med en prövning inom ramen för en ansökan om förhandsbesked. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Det aktuella bostadshusets placering framgår av bilden nedan.



Justerare

Expedierat/bestyrt

Förvaltningen finner att markområdet inte kan anses utgöra en lucktomt enligt den definition som framgår av bland annat förarbetena till den äldre plan- och bygglagen. Något annat skäl att meddela ett positivt förhandsbesked föreligger inte.

Som konstaterats ovan är det område inom vilket fastigheten Släps-Hagen 1:7 är lokaliserad, beläget inom ett utvecklingsområde med högt bebyggelsetryck. 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 prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella utvecklingsområdet utan även inom andra utvecklingsområden i kommunen.

I övrigt så innebär lokaliseringen exploatering av mark som, enligt utförd naturvärdesinventering, har ett påtagligt naturvärde. Naturvärden består till stor del av trivallövskog som domineras av klibbal och björk med inslag av sälg, lönn och hägg. Enstaka ask. Buskar av hallon och röda vinbär. Fältskikt av högrörter som storrams, nejlikrot och brännässla.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det finns skäl för att meddela negativt förhandsbesked med stöd av detaljplanekravet. Vidare inverkar exploateringen negativt på de naturvärden som finns i området.

Kommunicering

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

Sökande anger i svarsskrivelse att man inte anser det rimligt att man hamnar i kläm på grund av kommunens långsamhet att planlägga.

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

Enligt rättsfall RÅ 2010 ref. 90 framgår det att den avvägning som ska göras enligt 2 kap. 1 § PBL innefattar en proportionalitetsprövning som kan innebära att en ansökan om förhandsbesked ska beviljas, trots att kommunen enligt andra bestämmelser i lagen har haft grund för att avslå ansökan.

RÅ 2010 ref 90. gällde en ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnation i ett område med högt bebyggelsetryck. Kommunen hade i målet i nästan 50 års tid hävdats att det krävdes en detaljplan innan en slutgiltig ställning kunde tas till ansökan. Trots detta hade något planarbete inte påbörjats och det fanns inte heller några konkreta planer på att så skulle ske. Domstolen fann mot den bakgrunden att nämnden inte hade haft rätt att avslå ansökan med enbart den motiveringen att fastigheten skulle detaljplanläggas.

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 detaljplanläggning skulle kunna bli aktuell (Högsta domstolen, dom den 3 november 2016, mål nr

Justerare

Expedierat/bestyrt

T 260-15). Den tid som ska läggas till grund för bedömningen är den faktiska tiden under vilken detaljplanekravet har gjorts gällande.

Sökande har inte redovisat någon information gällande hur länge detaljplanekravet har hävdats av kommunen i området. De äldsta negativa besluten som förvaltningen kan hitta i området är från början av 2000-talet. Bedömningen görs följaktligen att det inte gått tillräckligt lång tid för att rubba kravet på detaljplan med hänvisning till proportionalitetsprincipen.

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.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 78

SLÄPS-KULLEN 1:231 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-002051

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två 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 §§, 8 kap 9 § 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

Ansökan avser två enbostadshus inom fastigheten Släps-Kullen 1:231. Den sammantagna bedömningen av ärendet är att den föreslagna placeringen av två enbostadshus är olämplig med hänsyn till:

- kommunens översiktsplanering (förvaltningen bedömer att undantagen inte uppfylls),
- bebyggelsestrycket i området och att detaljplanekravet uppfylls,
- att det blir en förtätning av området som kan få prejudicerande effekter,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- föreslagen lokalisering för tomt 2 är placerad högt i landskapet och dess terrängen är bergig och kuperad, för att klara krav på tillgänglighet och tillfart krävs därmed stora ingrepp i marken.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-18

Yttrande från sökande, 2021-02-15

Underrättelse, 2021-0-25

Ansökan, 2020-07-16

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-07-16 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten SLÄPS-KULLEN 1:231. Fastigheten har en areal av 0,3 ha i ett delområde och är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnad. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område. Den nedre tomten närmast gatan beskrivs här som tomt 1 och den övre, östra tomten beskrivs som tomt 2. Vardera föreslagen tomt har en areal om mer än 1000 kvm.

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

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. Tomten ska ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,
2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,

Justerare

Expedierat/bestyrt

5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas.

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

4 kap. miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, i vilket fastigheten Släps-kullen 1:231 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

Kommunens översiktsplan

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, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor m.m.

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan som samspelar med de nationella strategierna och är framtagen i samråd med länsstyrelsen, regionala organ och grannkommuner. Översiktsplanen täcker hela kommunen och talar om hur kommunen avser att utvecklas, var det kan och bör byggas, var det behövs nya vägar och cykelbanor och vilka områden som bör sparas för rekreation. Översiktsplanen har en viktig roll som måldokument och vägvisare mot en mer hållbar framtid och är ett verktyg för att sätta bebyggelseutvecklingen och enskilda beslut om den fysiska miljön i ett större perspektiv.

Den aktuella lokaliseringen ligger i anslutning till Kullavik tätort, inom vad ÖP06 redovisar som utvecklingsområde för Kullavik. Inom utvecklingsområden råder generellt högt bebyggelsestryck och kommunen har en restriktiv hållning till nylokaliseringar utom detaljplan. Här föreligger generellt ett behov av att pröva exploatering av ny mark i större sammanhang. Frågor som t.ex. vilken markanvändning, exploateringsgrad och bebyggelsestruktur som är mest lämplig för området och den specifika platsen utifrån ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart perspektiv behöver utredas på ett övergripande plan för att säkerställa att marken används på ett rationellt sätt. Även kapacitet för befintlig samhällsservice, infrastruktur och kommunikationer behöver utredas för området som helhet. För att inte försvåra den strategiska planeringen och förhindra en rationell

Justerare

Expedierat/bestyrt

kommande planläggning redovisar därför ÖP06 en restriktiv hållning mot ansökningar om förhandsbesked och bygglov som avser att tillskapa nya byggrätter utanför detaljplan inom utvecklingsområdena. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som anges i 2 kap. PBL.

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 inom dessa områden. 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 PBL.

Ärendet har prövats mot undantagen till den restriktiva hållningen. Förvaltningen bedömer att inget av undantagen uppfylls eftersom:

1. fastigheten inte utgör en obebyggd redan avstyckad tomt för bostadsändamål,
2. lokaliseringen inte är en lucka i en övrigt bebyggd tomtrad då det finns närliggande fastigheter med liknande arealmässiga förutsättningar
3. det inte framgår av ansökan att bostaden är till för att möjliggöra ett generationsskifte i en kommersiell verksamhet som bedrivs på fastigheten,
4. lokaliseringen inte utgör en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp, utan betraktas istället som en förtätning av området som kan få prejudicerande effekter och utlöser detaljplanekravet (se mer under rubriken ”detaljplanekravet” nedan).

Med hänsyn till vad som ovan sagts gör förvaltningen sammanfattningsvis bedömningen att ansökan inte är förenlig med anvisningarna i kommunens översiktsplan samt motverkar de allmänna intressen som kommer till uttryck i den.

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.

Detaljplanekravet hävdas när frågan om platsens lämplighet att bebyggas är för komplex för att kunna hanteras i en ansökan om förhandsbesked eller bygglov. Ärendets komplexitet och behovet av detaljplan avgörs utifrån bebyggelseutvecklingen i området, vilken sorts åtgärd som ska utföras, hur omfattande åtgärden är, åtgärdens påverkan på omgivningen samt behovet av att utreda ansvarsfrågor och samordna fysiska förhållanden.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markområdets lämplighet för bebyggelse när en ny sammanhållen bebyggelse uppstår (bedömningen görs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsegruppen), om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på mark för bebyggande i området.

När det kommer till områden där stor efterfrågan på mark för byggande 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). Lokalisering av ny bostad inom sammanhållen bebyggelse ställer normalt krav på bl.a. gemensamma anordningar och att flera frågor behöver lösas i ett sammanhang. Detta är ofta inte genomförbart i en ansökan om förhandsbesked eller bygglov. Frågan behöver då utredas i en detaljplaneprocess. I en detaljplaneprocess kan bebyggelseområdet sättas i ett helhetsperspektiv och samhällsplaneringssammanhang där frågor som t.ex. kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, ansvarsfrågor, områdets karaktär, lokaliseringens värde som grönyta, om det finns andra platser som är mer lämpliga att förtäta med bebyggelse än den aktuella, m.m., kan utredas.

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 behov av detaljplan stor genomslagskraft (se t.ex. Mark-och miljööverdomstolens dom den 22 juli 2015 i mål nr P 1228-15).

Det råder högt bebyggelsetryck inom området och flera ansökningar om förhandsbesked, bygglov och planärenden har behandlats av kommunen de senaste 15-20 åren. Det finns fler icke-planlagda fastigheter i området som till sin storlek och utformning har möjlighet att byggas på liknande sätt som den aktuella ansökan. Risken för prejudicerande effekter är sålunda stor. Här finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen. För att säkerhetsställa en hållbar utveckling bör bebyggelseutvecklingen i dessa områden prövas med en samlad bedömning i en detaljplaneprocess.

Enstaka bebyggelse har en begränsad påverkan på kommunens möjlighet att hantera bebyggelseutvecklingen, men lämplighetsprövningen ska inte enbart omfatta platsen för den enskilda byggnaden, utan hela området 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 bebyggelsestrukturen i så stor utsträckning kan många enskilt kommande bostäder få omfattande konsekvenser (se prop. 1985/86:1 s. 110-111).

Bedömningen görs att det i det aktuella området finns ett behov att ta ställning till vad mark lämpligast används till, såsom bostäder, service, rekreation osv, och i så fall i vilken utsträckning, i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

ett större sammanhang, vilket förutsätter planläggning. Det bedöms också finnas 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.

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan gällande behovet av att pröva tillkommande bebyggelse inom det aktuella området i ett större sammanhang, att det finns stöd för argumentet i översiktsplanen och att kommunens bedömning ifråga väger tungt i en prövning av aktuellt slag, samtidigt som bebyggelsestrycket är högt och risken för prejudicerande effekter är stor görs bedömningen att det allmänna intresset av detaljplaneläggning för närvarande överväger det enskilda intresset att bebygga fastigheten.

Tomtens förutsättningar

För tomt 2 är byggnaden placerad i en kuperad terräng där placeringen är föreslagen på en höjd i landskapet. Placeringen har ett högt läge i landskapet och föreslagen tillfartsväg har en höjdstigning på ca 9 meter ifrån vägen till den föreslagna placeringen. Den väg som redovisas upp till husen har lutning om ca 19 %. Om dess tillfartsväg ska tillgodose en acceptabel lutning om 10%, helst 12% krävs någon form av serpentinväg. Detta innebär stora ingrepp i terrängen. En kraftig lutning blir särskilt vintertid en olägenhet. Ansökan uppfyller därmed inte lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-3 § PBL.

Föreslagen åtgärd bedöms även påverka naturförutsättningarna på tomten på ett sätt som inte bedöms lämpligt enligt 8 kap. 9 § PBL samt vara svår att anordna så att krav på tillgänglighet tillgodoses enligt samma paragraf.

Kommunicering

Förvaltningen har den 25 januari 2021 sänt ut en underrättelse om avstyrkan till sökande.

Sökande framför i sin svarsskrivelse 2021-02-15 varför lokaliseringen är lämplig, se yttrande från sökande.

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. I det aktuella fallet finns specifika problem med sökandes förslag till lokalisering, men också för området gemensamma hinder för nybyggnad, då området bedöms så förtätat att nytillkommande bebyggelse ska prövas genom detaljplaneläggning. Att området utvecklas i hållbar riktning och att infrastruktur och kommunal service är tillräcklig kan garanteras bara om kommunen genom detaljplaneläggning tar ett helhetsgrepp på området.

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 79

LUNNA 8:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-001978

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två 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 för beslutet 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. 2–3, plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap § 5, 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

Med anledning av fastighetens läge i kommunen utgör kommunens översiktsplan hinder för att meddela positivt förhandsbesked.

Det allmänna intresset av att reglera om, och i så fall hur, tomtindelningen i området, möjligtvis genom detaljplan, ska förändras i ett större sammanhang väger vid nuvarande förhållanden tyngre än det enskilda intresset av att bygga två nya bostadshus. Det råder därmed sådant krav på detaljplaneläggning att det finns tillräckliga skäl för att inte tillåta den sökta åtgärden vid prövning av ansökan om förhandsbesked.

Sammanfattningsvis finner förvaltningen att det finns tillräckliga skäl för att besluta om negativt förhandsbesked, såväl med stöd av detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL som kravet på att marken med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena ska vara lämplig för ändamålet enligt 2 kap. 5 § PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Kompletterade fasadritningar, 2020-08-13

Ansökan med tillhörande ritningar, 2020-07-07

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-07-07 innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Lunna 8:8. Fastigheten har en areal av 2900 kvm i ett delområde och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan kompletterades 2020-08-13 och ärendet bedöms vara komplett från det datumet.

En ansökan om förhandsbesked med samma lokalisering som denna ansökan beviljades av Byggnadsnämnden 2019-05-02, § 242. Föreslagen lokalisering beviljades för att möjliggöra en generationsväxling. Fastigheten Lunna 8:8 avstyckades från Lunna 8:4 med anledning av lämnat förhandsbesked. Detta positiva förhandsbesked är fortfarande bindande vid den eventuellt kommande bygglovsprövningen (två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft).

Kommunicering

Bygg- och Miljöförvaltningen skickade 2021-01-21 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har 2021-02-18 inkommit med ett bemötande av förvaltningens avslagsgrunder. Förvaltningen bedömer att inkommen skrivelse inte föranleder något annat ställningstagande i ärendet och att ansökan ska avslås enligt bedömning nedan.

Bedömning

Utgör kommunens översiktsplanering hinder för att meddela positivt förhandsbesked?

En kommuns översiktsplan är inte ett juridiskt bindande dokument men den har en vägledande betydelse vid prövningar av bland annat ansökningar om förhandsbesked inom en kommun. Det är först vid prövningen av en ansökan om till exempel förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan göras till fullo.

En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om 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 förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt förhandsbesked inte skulle påverka bebyggelsestrukturen i kommunen, kan många enskilda få omfattande konsekvenser.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i det så kallade kommunala planmonopolet har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen.

Den översiktsplan, ÖP06, som gäller för Kungsbacka kommun aktualitetsförklarades i oktober 2018. Kommunen har i översiktsplanen pekat ut områden i kommunen där restriktivitet bör iakttas i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

förhållande till nybyggnation ("särskilda bygglovskriterier"). Aktuell fastighet Lunna 8:8 ligger inom ett sådant område.

Lokaliseringen utökar en sammanhållen bebyggelse på platsen. Föreslagen lokalisering medför ett olämpligt tillskott och olämplig utbredning av bebyggelsen i området, utifrån ett hänsynstagande till att kommunen har det övergripande ansvaret för att prioritera avseende kanaliseringen av begränsade resurser. Skulle det behövas en utökad service i byn på grund av ytterligare nybyggnation kan det krävas att kommunen prövar och reglerar detta med en detaljplan, som syftar till just en sådan samhällsplanering vid mer än något enstaka hus. Efterfrågan på mark är hög (både då området är kustnära, inom pendlingsavstånd till Göteborg samt inom större tätorts närområde, så kallad randzon), vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta visar sig även i det höga antalet ansökningar om förhandsbesked längs Lunnavägen. För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden utpekade i översiktsplanen.

Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning att ett nytt bostadshus på platsen innebär att en sammanhållen bebyggelse bildas utökas och att detta strider mot kommunens övergripande idé för hur bebyggelsestrukturen ska utvecklas utanför utvecklingsområdena.

Flertalet fastigheter/markområden längs Lunnavägen och Bunnsväg är av liknande karaktär och storlek med möjlighet till förtätning. Samtidigt som det fortfarande finns oexploaterade tomter inom den närliggande detaljplanen V64.

Med hänsyn till det generellt höga bebyggelsestrycket även i denna del av Kungsbacka kan ett bifall till denna ansökan också skapa en förväntan hos intilliggande fastighetsägare om positiva förhandsbesked som ytterligare motverkar kommunens idé om en lämplig bebyggelsestruktur. Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan och med beaktande av att lokaliseringen inte ligger inom ett utvecklingsområde utan på mark som enligt översiktsplanen ska vara restriktiv mot ny enstaka bebyggelse bedömer förvaltningen sammantaget att ansökan ska avstyrkas. Området behöver föregås av en detaljplaneläggning innan ytterligare bostadshus tillkommer.

Utgör anpassningskravet hinder för att meddela positivt förhandsbesked?

Vidare redovisar ansökningshandlingarnas fasadritning för "Tomt 1" så omfattande schaktning för att möjliggöra placeringen av ena bostadshuset att det enligt förvaltningens uppfattning inte kan anses vara visat att marken som till stora delar är relativt plan, vid en sådan översiktlig bedömning som ska göras vid prövning av ansökan om förhandsbesked, är lämplig för åtgärden. Även detta förhållande utgör tillräckligt skäl för att inte tillåta den sökta åtgärden.

Vidare placeras bostadshuset på "Tomt 1" ovanför/i direkt anslutning till nergrävda VA-ledningar och tillhörande servitut.

Övrigt

Att tidigare förhandsbesked har lämnats på platsen för ett enbostadshus i modern tid ändrar inte förvaltningens bedömning. Dåvarande lokalisering beviljades för att möjliggöra en generationsväxling, vilket utgör ett undantag från kommunens restriktiva hållning till nya enstaka bostadshus inom områden som omfattas av *särskilda bygglovskriterier*.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Aktuell ansökan uppfyller inte detta undantag.

Sammanfattning

Det allmänna intresset av att reglera om, och i så fall hur, tomtindelningen i området, möjligtvis genom detaljplan, ska förändras i ett större sammanhang väger vid nuvarande förhållanden tyngre än det enskilda intresset av att bygga två nya bostadshus. Det råder därmed sådant krav på detaljplaneläggning att det finns tillräckliga skäl för att inte tillåta den sökta åtgärden vid prövning av ansökan om förhandsbesked.

Sammanfattningsvis finner förvaltningen att det finns tillräckliga skäl för att besluta om negativt förhandsbesked, såväl med stöd av detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL som kravet på att marken med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena ska vara lämplig för ändamålet enligt 2 kap. 5 § PBL.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 80

FRILLESÅS-RYA 1:111 - Bygglov för nybyggnad av mur

Dnr BN 2021-000440

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar lovansökan för nybyggnad av mur.

Avgiften för beslutet är 10 800 kronor.

Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2019-08-13 § 107.

Uppllysning

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer berörda sakägare att informeras.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter vanlig delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas. Byggnadsarbetet får sålunda inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett startbesked för åtgärden.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om den aktuella avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lita.

Föreslagen åtgärd avser nybyggnad av en mur om 10,35 meter varav ca 6,5 meter är placerad på mark som inte får bebyggas. Arbetsutskottet konstaterar att åtgärden strider mot gällande detaljplan såvitt avser placering på mark som inte får bebyggas.

Arbetsutskottet bedömer att förevarande avvikelse från detaljplanen, om än ej liten, utgör en godtagbar avvikelse som är förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Föreslagen åtgärd är även lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att det är en mur av begränsad storlek och med minimal åverkan i området. Nu föreslagen åtgärd uppfyller vidare en nödvändig funktion för tomtens bruk varför det föreligger praktiska skäl till uppföra muren. Åtgärden bedöms vidare inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Åtgärden bedöms därmed uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL varför bygglov ska beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen

Justerare

Expedierat/bestyrt

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.

Bestämmelser

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

- a) överensstämmer med detaljplanen, eller
- b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
- c) åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-15

Yttrande, 2021-02-18

Remissvar, 2021-02-16

Remissvar, 2021-02-15

Underrättelse, 2021-02-10

Fotografi, 2021-02-09

Situationsplan, 2021-02-09

Plan- och sektion, 2021-02-09

Ansökan, 2021-02-09

Beskrivning av ärendet

Fastighet Frillesås-Rya 1:111 ligger inom detaljplanerat område, LF32b11. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickad mark betecknar mark som inte får bebyggas. Fastigheten har en area om 1697 m².

Justerare

Expedierat/bestyrt

Ansökan avser nybyggnad av mur. Muren är 10,35 m lång, 0,25 m bred och 1 m hög. Muren har en föreslagen placering i nordvästra delen av fastigheten.

Åtgärden är redan utförd.

Ansökan var komplett 2021-02-09.

Kommunicering

Eftersom åtgärden avviker mot detaljplan har berörda sakägare få tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in från berörda sakägare.

Kommunicering med sökande

2021-02-10 En underrättelse skickas till sökande. Förvaltningen informerar att bygglov inte kan beviljas för föreslagen åtgärd. Detta eftersom muren är placerad på punktprickad mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Ca 60% av muren är placerad på marken som inte får bebyggas. Förvaltningen bedömer att avvikelserna inte är en sådan liten avvikelse som kan godtas vid en lovprövning.

Sökande informeras att ansökan kommer att förberedas för beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott, med ett förslag till beslut att ansökan ska avslås, men sökande har även möjlighet att återta ansökan eller ändra ansökan.

Fastighetsägaren har tidigare fått information om att förvaltningen bedömer att lov inte kan beviljas för åtgärden. Muren som ansökan avser är redan uppförd och det finns sedan tidigare ett pågående tillsynsärende på fastigheten som avser muren.

2021-02-18 Sökande inkommer med ett yttrande. Av yttrandet framgår bland annat att sökande anser att bygglov ska beviljas för föreslagen åtgärd, detta eftersom Länsstyrelsen enligt sökande har fastställt att det inte är punktprickad mark där muren är placerad. Då muren då är planerlig ska bygglov beviljas.

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar bifall till ansökan för nybyggnad av mur med motiveringen att planavvikelsen, om ej liten, är godtagbar och förenlig med detaljplanens övergripande syfte samt att muren är lämpligt utformad och placerad, särskild med beaktande av dess begränsade storlek och minimala åverkan i området. Muren uppfyller vidare en nödvändig funktion för tomtens bruk och utgör inte en betydande olägenhet för grannar i området.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Heinrich Kaufmanns (C) förslag.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 81

HJÄLMARED 1:26 - Bygglov för nybyggnad av mur

Dnr BN 2020-001495

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av mur på fastighet Hjälmed 1:26.

Avgiften för beslutet är 4 800 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 4 800 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.

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen PBL (2010:900), med hänvisning till 2 kap. 5 § PBL och 2 kap. 6 § PBL. Muren som är 2 m hög och som placeras mot Älvsåkersvägen bedöms inte vara lämplig utifrån stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Muren bedöms vara för hög. Muren bedöms ha ett dominerande intryck i omgivningen och ger ett visuellt intryck av en 2 meter hög vägg. Vidare bedömer förvaltningen att muren och markuppfyllnaden som uppgår till 2 meter strider mot 2 kap. 5 § PBL. Åtgärden bedöms inte vara anpassad till tomtens naturliga förutsättningar. Slutligen bedömer förvaltningen att murens höga höjd utgör en risk för olycksfall till följd av fall.

Då åtgärden inte bedöms uppfylla kriterierna enligt ovan, bedömer förvaltningen att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglov för åtgärden.

Gällande bestämmelser

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

Av 2 kap. 5 § PBL följer att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,

Justerare

Expedierat/bestyrkt

4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

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, 2021-02-15

Fasadritning, 2020-09-23

Detaljritning, 2020-09-23

Situationsplan, 2020-09-23

Bilaga, 2020-07-14

Ansökan, 2020-05-22

Beskrivning av ärendet

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten har en total area om 1251 m².

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan inkom: 2020-05-22.

Ansökan avser nybyggnad av mur. Muren är 43 m lång och placeras utmed den sydvästra tomtgränsen och parallellt med den sydöstra gränsen. Muren är 2 m hög, mätt från marknivå till överkant mur. Ansökan avser även en markuppfyllnad från 32,2 till 34,2 m vilket är en höjning om 2 meter.

Ansökan var komplett: 2020-09-23.

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.

Kommunicering med sökande

2021-02-10 Förvaltningen informerar sökande att bygglov inte kan beviljas för den mur och markåtgärder som lovansökan avser. Muren och markuppfyllnaden som uppgår till 2 meter, bedöms inte vara en lämplig åtgärd utifrån landskapsbilden och åtgärden bedöms inte ta tomtens naturliga förutsättningar i beaktning. Muren bedöms vara för hög och bedöms utgöra en risk för olycksfall till följd av fall. Förvaltningen informerar att ansökan kommer att förberedas för beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott, med ett förslag till beslut att ansökan ska avslås. Sökande informeras att de kan ändra ansökan eller återta ansökan om de önskar. Förvaltningen upplyser sökande att ett alternativ är att de istället gör terrasseringar med flera murar. Det är många aspekter som måste tas i beaktning vid en lovprövning, men utifrån murarna höjd så får höjden på varje mur inte överstiga 1 m om förvaltningen ska se positivt på förslaget.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 82

KYVIK 3:139 - Bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus

Dnr BN 2020-000826

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå lovansökan för tillbyggnad och utvändigt ändring av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 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 30 § PBL, med hänvisning till planbestämmelser i gällande detaljplan SP140b11.

Befintligt enbostadshus och komplementbyggnader har en sammanlagd byggnadsarea som överskrider den maximalt tillåtna enligt gällande detaljplan. Enbostadshuset med tillbyggnaden ger enbostadshuset en total byggnadsarea om 240,7 m². Den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten, med tillbyggnaden och komplementbyggnader blir 290,8 m², vilket är 40,8 m² mer än vad detaljplanen medger.

Fastigheten bedöms ha ett planstridigt utgångsläge då fastigheten och befintligt bostadshus strider mot detaljplanen. Bygglov för befintlig byggnad beviljades med stöd av Byggnadsstadgan 1971. Enligt byggnadslagen 109 §, ska nybyggnad inte ske i strid mot denna lag, men undantag kan medgivas när särskilda skäl finns och nybyggnad inte avsevärt försvårar markens användning för avsett ändamål. Enligt denna lagparagraf kunde dispens således ges. Troligen är det just det som har gjorts i aktuellt ärende då huset vid nybyggnation stred mot gällande detaljplan.

En förutsättning för att bevilja bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan är att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Om befintlig byggnad inte överensstämmer med detaljplanen måste avvikelserna ha godtagits vid en tidigare lovprövning enligt plan- och bygglagen eller äldre bestämmelser. Om avvikelserna inte godtagits i en tidigare lovprövning ska Byggnadsnämnden pröva om avvikelserna kan anses vara en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Förvaltningen bedömer att avvikelserna som fastigheten och befintlig byggnad har inte har godtagits som en avvikelse vid en tidigare lovprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser. Att dispens har getts vid tidigare lovprövning bedöms inte vara likställt med att avvikelserna har prövats.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer överens med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte

Justerare

Expedierat/bestyrkt

och avvikelserna är liten. Med hänsyn till det planstridiga utgångsläget för fastigheten och att tillbyggnaden resulterar i att avvikelserna mot detaljplanen blir ännu större bedömer förvaltningen att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglov för åtgärden. Förvaltningen bedömer att avvikelserna som uppgår till 40,8 m² inte kan anses vara en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Bestämmelser

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

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

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelserna är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Bilaga 1 – Bilder från platsbesök

Bilaga 2 - Inmätning av samtliga byggnader på fastigheten

Yttrande, 2021-01-08

Ansökan, 2020-11-16

Fasadritningar, 2020-05-26

Fasad- och sektionsritning, 2020-04-23

Fotografi, 2020-03-13

Situationsplan, 2020-03-13

Beskrivning av ärendet

Fastigheten ligger inom detaljplanerat område. Enligt gällande detaljplan får den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten inte överskrida 250 m².

Ansökan kom in 2020-03-13.

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus samt utvändig ändring av enbostadshus. Den utvändiga ändringen av enbostadshuset innebär en höjning av taksargen med 200 mm. Taksargen kläs med träpanel i svart kulör S9000-N. Ansökan avser även tillbyggnad i form av tak på den västra fasaden. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 4,8 m² varav 4,8 m² utgör öppenarea. Med tillbyggnaden får enbostadshuset en total byggnadsarea om 240,7 m² varav 68,7 m² utgör öppenarea under tak. På fastigheten finns även två bygglovspliktiga komplementbyggnader med en byggnadsarea om 39,9 m² och 10,24 m². Med tillbyggnaden får fastigheten en total byggnadsarea om 290,8 m².

Beräkningen är gjord utifrån inskickade ritningar av sökande. Inmätning av befintliga byggnader bekräftar att beräkningen av byggnadsarean är korrekt.

Ansökan bedöms vara komplett 2020-11-16.

Åtgärden är redan utförd.

Kommunicering

2020-12-23 Förvaltningen skickar en underrättelse till sökande med informationen att förvaltningen bedömer att bygglov inte kan beviljas för åtgärden. Detta eftersom den maximalt tillåtna byggnadsarean för fastigheten redan överskrider den maximalt tillåtna enligt gällande detaljplan. På enbostadshuset finns ett taköverhäng som genererar en öppenarea om ca 63 m². Förvaltningen informerar att ansökan kommer förberedas för beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott med ett förslag till beslut att ansökan ska avslås. Sökande ges även möjlighet att ändra ansökan eller återta ansökan.

Justerare

Expedierat/bestyrt

2020-01-08 Sökande inkommer med ett yttrande. Sökande anser att inmätningen är felaktig och att de inte har utnyttjat hela den tillåtna byggnadsarean för fastigheten.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 83

SENAPEN 8 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning

Dnr BN 2020-002574

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning på fastighet Senapen 8.

Avgiften för beslutet är 4 800 kronor.

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap 30 § plan- och bygglagen PBL, med hänvisning till planbestämmelser i gällande detaljplan K50C och K50. Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer överens med detaljplanen. Trots detta kan, enligt 9 kap. 31 b § PBL, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på punktprickad mark som inte får bebyggas. Tillbyggnad i form av uterum är i sin helhet placerad på den mark som inte får bebyggas. Denna avvikelse bedöms däremot vara prövad i ett tidigare bygglov.

Tillbyggnaden har samma placering och likande utformning som det uterum som rivs. Bygglov för befintligt uterum beviljades 1993-09-28, Tjm § 5098. Däremot är även tillbyggnaden på den sydöstra fasaden i sin helhet placerad på punktprickad mark. Byggnationen bedöms vara utförd utan ett beviljat bygglov och avvikelsen mot detaljplanen bedöms därmed inte vara prövad.

Med de två tillbyggnaderna kommer 29,2 m² av enbostadshusets totala byggnadsarea vara placerad på den punktprickade marken. Detta innebär att 25% av den totala byggnadsarean för bostadshuset är placerad på mark som inte får bebyggas.

I detaljplanen, som är från 1967, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt PBL övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Då tillbyggnaden på den sydöstra fasaden är placerad närmre gräns än 4,5 m strider tillbyggnadens placering mot byggnadsstadgan.

Förvaltningen bedömer att denna avvikelse inte utgör en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Bygglov bedöms därför inte kunna beviljas för föreslagen åtgärd.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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, 2021-02-15

Remissvar, 2021-02-17

Situationsplan, 2021-02-08

Sektionsritning, 2021-02-08

Planritning, 2021-02-08

Fasadritning, 2021-01-02

Befintliga ritningar, 2020-11-02

Ansökan, 2020-09-21

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2020-09-21.

Ansökan var komplett 2021-02-08.

Fastigheten ligger inom detaljplan K50C och K50. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas. Punktprickning betecknar mark som inte får bebyggas

Fastigheten har en area om 288 m².

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt uterum. Tillbyggnaden uppförs på den sydvästra fasaden. Tillbyggnaden uppförs 5,9 m från gräns i sydväst och 5,2 m från gräns i sydost. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 20,6 m². Enbostadshuset får en total byggnadsarea om 116,7 m² varav 6 m² utgör öppenarea. Taket som har en lutning om 6 grader kläs med kanalplast. Fasaden kläs med stående träpanel i vit kulör samt skjutdörrar.

Ansökan avser även rivning av befintligt uterum. Bygglov för befintligt uterum beviljades 1993-09-28, Tjm § 5098. Befintligt uterum har en byggnadsarea 19 m².

I ansökan ingår även en tidigare uppförd tillbyggnad på den sydöstra fasaden. Förvaltningen finner inget beviljat bygglov för tillbyggnaden som används som förråd. Tillbyggnaden har en byggnadsarea om 8,6 m².

Kommunicering

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunicering med sökande

2021-01-18 Tillsammans med en kompletteringsbegäran skickar förvaltningen en första bedömning i ärendet till sökande. Förvaltningens preliminära bedömning är att avslå ansökan. Tillbyggnaden strider mot gällande detaljplan då den är placerad i sin helhet på punktprickad mark som inte får bebyggas. En förutsättning för att bevilja bygglov är att den åtgärd som ansökan avser stämmer med detaljplanen. Den avvikelse som tillbyggnaden utgör bedöms vara för stor för att kunna utgöra en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanen. Förvaltningen informerar att en problematik med lovansökan är den tillbyggnad som uppförts på sydöstra fasaden. Efter granskning av de lov som finns på fastigheten så har förvaltningen inte kunnat finna något beviljat lov för denna tillbyggnad. Förvaltningens preliminära bedömning är att denna tillbyggnad utgör en olovlig byggnation. Även denna tillbyggnad är placerad på prickad mark som inte får byggas, dvs den strider mot gällande detaljplan. Då tillbyggnaden på den sydöstra fasaden strider mot detaljplanen innebär detta att befintligt bostadshus har ett planstridigt utgångsläge. Vid en lovprövning för tillbyggnad i form av uterum, så kommer man även behöva pröva den tillbyggnad som uppförts på den sydöstra fasaden. Förvaltningen bedömer att det inte finns förutsättningar för att bevilja lov för tillbyggnaden på den sydöstra fasaden, och tyvärr innebär denna olovliga byggnation att det blir svårt att bevilja lov för tillbyggnaden i form av uterum på den sydvästra fasaden. Alla avvikelser tillsammans blir för stora för att kunna bevilja lov. En möjlighet för sökande är att riva tillbyggnaden på den sydöstra fasaden.

2021-01-25 Telefonkontakt med sökande. Förvaltningen informerar att skillnaden om 20 cm mellan föreslagen tillbyggnad och utformningen befintligt uterum bedöms vara en sådan lite skillnad att det trots denna skillnad i mått går att anse att åtgärden/avvikelsen blivit prövad tidigare. Förvaltningen informerar att förvaltningen ser positivt på bygglov för uterummet, men att förrådet som saknar ett giltigt bygglov gör att den samlade bedömningen blir bedömningen att lov inte kan ges. Förrådet är i sin helhet placerat på punktprickad mark som inte får bebyggas. Om uterummet ska prövas i en lovansökan så måste förrådet, om det inte rivs, inkluderas i prövningen. Avvikelsen som uterummet och förrådet utgör tillsammans bedöms vara en för stor avvikelse mot detaljplanen.

2021-01-27 Förvaltningen skickar en underrättelse till sökande. Förvaltningen bedömer att bygglov sannolikt kan beviljas för uterummet då det finns ett tidigare beviljat bygglov för ett uterum med samma storlek och placering. Den avvikelse mot detaljplanen som uterummet utgör bedöms vara prövad som en liten avvikelse under äldre- plan och bygglagen. Däremot bedömer förvaltningen att bygglov inte kan beviljas i efterhand för den tillbyggnad i form av förråd som uppförts på fastigheten. Tillbyggnaden är i sin helhet placerad på den punktprickade marken, vilken innebär att befintlig byggnad inte stämmer med detaljplanen, ett så kallat planstridigt utgångsläge. Förvaltningen informerar sökande att det inte går att bortse från tillbyggnaden som används som förråd i aktuell lovansökan utan att denna byggnation måste tas i beaktning.

Förvaltningen informerar att ansökan kommer förberedas för beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott med ett förslag till beslut att ansökan ska avslås, men att sökande även har möjlighet att ändra eller återta ansökan

2021-02-08 Sökande kontaktar förvaltningen för att få information gällande vilka åtgärder som kan rymmas inom en renovering. Sökande funderar på vilka åtgärder de kan utföra på befintligt uterum som inte kräver bygglov. Förvaltningen ger några exempel på åtgärder som skulle kunna rymmas

Justerare

Expedierat/bestyrkt

inom en renovering som inte kräver bygglov. Förvaltningen informerar att det inte finns några bestämmelser som anger exakt när en renovering övergår till nybyggnation. Som fastighetsägare har man ansvaret för att hålla koll så att en planerad renovering inte blir så omfattande att åtgärden man utfört till slut är bygglovspliktig.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 84

VALLDA 5:17 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage samt förråd

Dnr BN 2020-002030

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage och förråd.

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +28,3

För att genomföra föreslagna åtgärder krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Avgiften för beslutet är 34 800 kronor. Av detta kostar bygglovet 14 400 kr och byggskedet 20 400 kr. Avgiften för bygglovet är reducerad med 14 400 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet och byggskedet blir därför 20 400 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är uträknad efter kommunfullmäktiges taxa för byggnadsnämndens verksamhet, antagen 2019-08-13 § 107

Villkor

En ny vändplats ska iordningställas i anslutning till den tilltänkta enbostadshuset. En del av vägen till fastigheten ska jämnas ut och hårdföras ytterligare.

Uppllysning

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer vi att informera berörda sakägare.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter vanlig delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Ni får sålunda inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden givit startbesked. Om åtgärderna påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Slutligt ställningstagande till enbostadshusets placering och utformning ska ske i samråd med Byggnadsförvaltningen.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att förevarande ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus jämte garage och förråd med en total byggnadsarea om 248 kvm. Fastigheten har en areal om ca 4 800 kvm och är belägen utanför detaljplanerat område, i ett område som utgör riksintresse för kulturmiljö. Arbetsutskottet konstaterar vidare att förevarande fastighet tidigare har

Justerare

Expedierat/bestyrkt

varit föremål för en lokaliseringsprövning som utmynnade i ett positivt förhands-besked utan villkor om utformning och anpassning.

Arbetsutskottet bedömer att nu föreslagna byggnationsåtgärder är tillräckligt anpassade till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta med beaktande av att sökande har vidtagit nödvändiga åtgärder för att anpassa byggnadsverkens färg, form och storlek till omkringliggande bebyggelse. De åtgärder som sökande vidtagit anses vara tillräckliga för att anpassa föreslagna byggnationsåtgärder till bebyggelsen. Föreslagna åtgärder anses sålunda inte störa kulturvärdet i området. Med hänsyn härtill bedömer arbetsutskottet att föreslagna åtgärder uppfyller kraven i 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL) samt 2 kap. 6 § första stycket PBL.

Villkoret motiveras med att vägen till fastigheten är undermåttlig och att det föreligger behov av att tillgängliggöra fastigheten för tillträde med större fordon, däribland utryckningsfordon.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den. Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas. Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkom 2020-07-13 och var komplett 2020-08-04. Ansökan avser ett enbostadshus, ett fristående garage och en komplementbyggnad. Föreslagna åtgärder innebär att fastigheten får en total byggnadsarea om 248 kvm varav huvudbyggnadens byggnadsarea utgör 149 kvm, förrådet 30 kvm och garaget 69 kvm. Samtliga byggnader får en fasad av stående träpanel i kulör NCS S1502-Y, fönster och foder i kulör NCS S-0502-Y och ett tegelrött tak i kulör M105. Färdig golvhöjd föreslås på +28,3.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2020-12-10

Lagstiftning

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning och om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. PBL.

Av 2 kap. 6 § första stycket 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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 som möjligt tas till vara.

Fastigheten ingår i riksintresse för kulturmiljövård Vallda Kyrkby samt i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Området och många av de omkringliggande byggnaderna har höga kulturhistoriska värden.

Riksintresse kulturmiljö

Vallda kyrkby Motivering: By- och herrgårdsmiljö, samt sockencentrum, med anknytning till linnéanen Hjortsberg och välbevarad och för Nordhalland representativ bebyggelse från i huvudsak 1800-talets mitt. (Kognitiv miljö). Uttryck för riksintresset: Bybebyggelse från 1800-talets mitt med kringbyggda gårdar, Vallda medeltidskyrka, prästgård och sockenstuga, samt säteri från 1600-talet och den av Hjortsberg anlagda storgården Gustavsberg. Odlingsmarker, trädgårdsanläggningar.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar

Fastigheten är belägen placerad i kanten av ett skogsparti med en äldre stengårdsgård på två sidor som ska bevaras. Platsen ligger i slutet av en nedförsbacke synlig på håll från nordväst och består av ett rikt förhistoriskt beteslandskap med extensiva fodermarker. Platsen är relativt flack med en högsta punkt på + 28,9 m och en lägsta på ca + 24,8 m fördelat över 4 840 m².

Avlopp

Tillstånd att ansluta sig till Vallda Säteri vattenförening GA:54 finns.

Remisser

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

Förvaltningen för Teknik har remitterats angående sophantering och framkomlighet enligt följande:
Ny vändplan bör iordningställas i anslutning till den tilltänkta fastigheten.

Ny del av väg bör jämnas ut, hårdgöras ytterligare samt hållas halkfri och snöröjd.

I annat fall hämtas kärl för hushållsavfall vid befintlig vändplan på Mellåsvägen.

I övrigt har avfall och återvinning inget att erinra mot ansökan.

Kommunantikvarie har fått tillfälle att yttra sig och inkommit med följande:

I yttrandet till förhandsbeskedet hänvisade jag till en utredning som då snart skulle påbörjas. Under 2019 färdigställdes rapporten Förtydligande av Vallda Kyrkby riksintresse. Där finns flera rekommendationer för hur ny bebyggelse bör inordnas och anpassas i miljön. Det står också att kommunen bör vara mycket restriktiv till ny bebyggelse då Vallda kyrkby är känslig för förändringar. Det är en mycket välbevarad helhetsmiljö där uttrycken för riksintresset finns väl representerade och tydligt avläsbara.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För att få till ett så bra slutresultat som möjligt är det viktigt att de nya byggnaderna på fastigheten anpassas så bra som möjligt kulturmiljöns värden. I rapporten Förtydligande av Vallda Kyrkby riksintresse rekommenderas att:

- *avstyckningar och/eller uppförande av ny bebyggelse på fastigheter med sammanhållna äldre gårdsmiljöer bör prövas mycket restriktivt.*
- *tillkommande bebyggelse bör inordnas i befintligt bebyggelsemönster och*
- *den bör anpassas till omgivningarna avseende skala, form, material, färgtyp och kulör.*
- *Tillkommande bebyggelse bör medvetet förhålla sig till omgivningarna avseende såväl landskapsbild som kulturmiljö.*
- *Större utfyllnader och markarbeten bör undvikas.*
- *Befintliga äldre strukturer i kulturlandskapet så som vägar, stigar, murar, hägnader, diken, alléer och dammar bör bevaras och underhållas.*

Bostadshuset bör renodlas till en mer rektangulär och enkel volym som bättre är anpassad till omgivande bebyggelse. Garagebyggnaden har en allt för stor volym och bör mer tydligt underordnas huvudbyggnaden. I förslaget har garaget placerats på andra sidan Mellåsvägen vilket bryter kraftigt mot befintlig bebyggelsestruktur och bör sammankopplas mer tydligt bostadshuset, alltså placeras närmare och gärna bidra till en känsla av gårdsbildning.

Fasaderna bör ha stående träpanel och rött tegel på taket. Färgsättningen på byggnaderna bör bättre anpassas till omgivande bebyggelse, att huvudbyggnaden målas i en ljus färgsättning och garagebyggnaden eventuellt i samma kulör alternativt faluröd.

Kommunicering

Ansökan inkom 2020-07-13.

Byggnadsförvaltningen sände en underrättelse till sökande om skäl för avslag 2020-11-27

Personal från byggnadsförvaltningen och kommunantikvarie träffar sökande 202-11-10 för att diskutera utformning och anpassning till riksintresset för kulturmiljö. Sökande har följt vissa rekommendationer och vill ha förslaget prövat i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-12

Nybyggnadskarta 2021-01-28

Nybyggnadskarta med markplanering 201-01-28

Fasadritning SV, SO, Garage 2021-01-28

Fasadritning NV, NO, Garage 2021-01-28

Fasadritning SV, SO, Förråd 2021-01-28

Fasadritning NV, NO, Förråd 2021-01-28

Fasadritning SV, SO 2021-01-28

Fasadritning NV, NO 2021-01-28

Plan och sektionsritning 2021-01-28

Plan och sektionsritning garage 2021-01-28

Plan och sektionsritning 2021-01-28

Uppgift om material och kulör 2020-12-13

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan, 2020-07-13.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar bifall till ansökan om lov med motiveringen att föreslagna åtgärder är tillräckligt anpassade till stads- och landskapsbilden samt natur och kulturvärdena på den nu aktuella platsen. Detta med beaktande av att sökande har vidtagit nödvändiga åtgärder för att anpassa byggnadsverkens färg, form och storlek till omkringliggande bebyggelse samt att tidigare lokaliseringsprövning har utmynnat i ett positivt besked. Föreslagna åtgärder anses sålunda inte störa kulturvärdet i området. Det positiva förhandsbeskedet ska villkoras för att säkerställa tillgänglighet för fordonstrafik.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 85

ONSALA-HALLEN 2:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Dnr BN 2020-001243

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Onsala-Hallen 2:74.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +8,7.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Avgiften för beslutet är 31 200 kronor. Av detta kostar bygglovet 10 800 kronor och byggskedet 20 400 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.

Uppllysning

Beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar. Dessutom kommer berörda sakägare att informeras.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Ni får sålunda inte påbörja byggnadsarbetet innan byggnadsnämnden gett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom beslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Kraven på dagsljus bedöms inte uppfyllas i allrum på entréplan, vilket utgör ett tekniskt krav. Sökande har erhållit informerats därom och givits möjlighet att ändra föreslagen åtgärd innan lovbeslutet. Sökande har dock valt att inte ändra förslaget vilket innebär att frågan kommer att prövas inför startbeskedet.

Beslutsmotivering

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 223 kvadratmeter (kvm) och en komplementbyggnad om 20 kvm på en fastighet som är belägen inom ett detaljplanerat område. Ansökan avser även marknivåförändringar runt de föreslagna byggnaderna.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att de föreslagna åtgärderna är väl anpassade till kringliggande bebyggelse och att åtgärderna är lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt naturförutsättningarna på platsen. De marknivåförändringar som ämnas vidtas bedöms

Justerare

Expedierat/bestyrkt

vidare vara nödvändiga för att genomföra byggnationsåtgärderna. Åtgärderna tar stöd i terrängen och marknivåförändringarna på fastigheten bedöms inte medföra onödiga ingrepp i naturen. Föreslagna åtgärder uppfyller sammantaget kraven på hur en tomt ska bebyggas och ordnas på ett sätt som anges i 8 kap. 9 § 1 st. PBL samt kraven på anpassning enligt 2 kap. 6 § PBL. Bygglov ska därmed beviljas.

Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den. Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas. Överklagandet får gärna skickas per e-post till info@kungsbacka.se.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-02-24

Yttrande från sökande 2021-02-14

Reviderade handlingar 2021-02-09 och 2021-02-10

Ansökan, 2020-05-05

Kommunicering

Underrättelse till sökande 2021-02-09

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar bifall till ansökan om bygglov med motiveringen att föreslagna byggnationsåtgärder är väl anpassade till kringliggande bebyggelse samt lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden och naturförutsättningarna på platsen. Marknivå-förändringarna är vidare nödvändiga och byggnationsåtgärderna tar stöd i terrängen utan att medföra onödiga ingrepp.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 86

STEGATORP 2:1 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-002523

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

Golvhöjden för tillbyggnaden är densamma som för befintlig huvudbyggnad.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs i detta ärende.

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

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Inkomna synpunkter

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

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

Beskrivning av ärende

Ansökan kom in 2020-09-14.

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-15

Planritning, 2021-01-19

Remissvar, 2020-12-11

Anmälan om kontrollansvarig, 2020-10-29

Situationsplan, 2020-10-06

Befintlig plan- och sektionsritning, 2020-10-06

Fasadritning, 2020-10-06

Sektionsritning, 2020-09-14

Befintlig fasadritning, 2020-09-14

Ansökan, 2020-09-14

Beslutsgång

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 87

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

Dnr BN 2019-000926

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för flerbostadshus.

Byggnadsnämnden beviljar marklov.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +6,21 för hus 1, + 5,1 hus 2 samt +5,06 hus 3.

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

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

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelse, alternativt tre veckor efter delgivning. Åtgärden får påbörjas tidigast fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Det förutsätter att byggnadsnämnden har utfärdat ett startbesked. Om åtgärden påbörjas efter att fyra veckor har förflutit från kungörelsen men innan lovbeslutet har fått laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Inom detaljplan, föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fasad

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

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

Planförutsättningar

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då

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

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

Kommunicering

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

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

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-15

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

Ansökan 2020-10-22

Ritningsunderlag 2020-09-28 (Vindsplan hus 1)

Ansökan 2020-09-09

Tidigare underlag ingick in beslut 2019 BN § 297:

Nybyggnadskarta 2019-08-20

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ritningsunderlag 2019-08-20

Ritningsunderlag 2019-08-16

Bullerberäkning 2016-11-18

Intyg, certifierad sakkunnig tillgänglighet 2019-08-20

Ansökan 2019-06-13

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 88

RAMMBERG 1:30 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhet

Dnr BN 2020-002626

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar Bygglov för tillbyggnad av verksamhet.

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

Golvhöjden för tillbyggnaden fastställs till +42,36 , samma som befintlig byggnad.

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-03

Markplaneringsritning 2021-01-20

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

Sektionsritning 2020-12-08

Ansökan, verksamhetsbeskrivning, situationsplan 2020-09-23

Ansökan, 2020-04-12

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

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

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

Övriga förutsättningar

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

Kommunicering

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 89

ROSSARED 5:18 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Dnr BN 2019-001110

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

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

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

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Avgiften för bygglovsbeslutet är 111 108 kronor och är redan delfakturerad vid tidigare beslut. Avgiften för byggskedet tillkommer och debiteras separat vid start- och slutbesked. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Uppllysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägarna till Rossared 5:61 m fl delges beslutet.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b-c §§, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten. Efter detaljplanens genomförandetid kan bygglov även ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen men är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande byggnadshöjd samt placering av körväg för renhållningsfordon på mark som får användas för gång- och cykelvägar, lekredskap samt transformatorstation. Förvaltningen bedömer att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Körväg för renhållningsfordon utgör ett gemensamt behov för området.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-17

Ansökan, 2019-07-05

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

Tillgänglighetsutlåtande 2020-05-08

Yttranden från sakägare

Beskrivning av ärendet

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

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

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

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

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

Planförutsättningar

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

Avvikelse från detaljplan

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

Beräkning av byggnadshöjd

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

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

Förvaltningen anser att entréfasaden är den beräkningsgrundande. Avståndet från det dominerande

Justerare

Expedierat/bestyrkt

fasadplanet till allmän plats är mer än sex m. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån invid fasad.

Övriga förutsättningar

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

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

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

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

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

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

Efter justeringen har förslaget åter skickats ut till sakägarna under sommaren 2020. Två yttranden har inkommit, Det ena yttrandet berör att en reviderad markplaneringsritning och skulle ha presenterats av Eksta AB. Denna ritning inkom 2020-09-24 från Eksta AB. Den andra synpunkten berör inrättandet av en miljöstation i området, Förslaget innebär att ett soprum för hushållssopor och viss återvinning placeras i den nya gemensamhetsanläggningen, ingen miljöstation

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 90

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

Dnr BN 2020-001083

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

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

Kostnaden för beslutet blir därför 0 kronor. Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2019-08-13 § 107.

Upplysningar

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

Beslutsmotivering

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

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

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-22

Svarsskrivelse från sökande, 2020-10-25

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

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

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

Övrig Bilaga: Detaljplanplan S88L

Beskrivning av ärendet

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

Ansökan gäller tillbyggnad på befintligt hus samt uppförande av stödmur.

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

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

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

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

Bakgrund

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

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

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

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

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

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

Planförutsättningar

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

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan S88L då

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

Kommunicering

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

Justerare		Expedierat/bestyrkt

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

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

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

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

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

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 91

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

Dnr BN 2018-000847

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

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

Avgiften är uträknad efter Taxa för Byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2011-12-06 § 246.

Beslutsmotivering

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

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

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-12

Ansökan, 2018-04-27.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2018-04-27.

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

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

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

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

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

Bakgrund

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

2005-09-16 inkom första handlingen i ärende BN 2005-001443 som fick bygglov 2007-11-30 Tjm § 5609, som ersattes av bygglov 2009-03-16 Tjm § 5201 efter att detaljplan S88L vunnit laga kraft

Justerare

Expedierat/bestyrkt

2009-01-02 som medgav en byggnadsarea på 380 m². Bygglovet ersattes 2012-11-08 då byggnadsnämnden beviljade, BN § 276 bygglov för nybyggnad av ett 408 m² stort enbostadshus. 13 % är uppförd på mark som inte får bebyggas. Byggnadsnämnden bedömde att avvikelserna var att betrakta som små.

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

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

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

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

Planföresättningar

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

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan S88L då

- Tillbyggnaden om 29 m² byggnadsarea på huvudbyggnaden är större än vad planen medger, motsvarande 7,6 procent över tillåten byggnadsarea. Tillbyggnaden medför vidare att byggnadens totala byggnadsarea uppgår till 437 m² mot tillåtna 380 m². Byggrätten överskrids totalt med 15 %.
- större delen av föreslagen tillbyggnad, närmare bestämt ca 20 m² motsvarande 70 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.
- stödmuren på en sträcka av ca 5 meter är helt placerad på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Kommunicering

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

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

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

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 92

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

Dnr BN 2021-000412

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

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

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

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

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

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

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

Villkor

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

Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

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

Beslutsmotivering

Föreslagna åtgärder bedöms som planenliga.

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då åtgärderna är

Justerare

Expedierat/bestyrkt

lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

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

Sammanfattning av ärendet

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-02-19

Revidering, 2021-02-18

Revidering, 2021-02-17

Komplettering 2021-02-16

Komplettering, 2021-02-08

Ansökan, 2021-02-05

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2021-02-05.

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

Vidare gäller ansökan murar, plank och skyltar.

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

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan var komplett 2021-02-16.

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

Planförutsättningar

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

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

Kommunicering

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

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Kungsbacka kommun

Skatteverket (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärende om tillsyn

Ärenden mellan §§ 93-98 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