



Plats och tid Kungsbackarummet, klockan 09:00-10:52

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

Tjänstgörande ledamöter Daniel Hognert (M) ersätter Per Stenberg (M)

Ej beslutande ersättare

Tjänstemän Katarina Öryd, förvaltningschef
Hanna Ståhl, verksamhetschef bygglovsavdelningen
Peter Sebestyén, enhetschef bygglovsavdelningen
Thinh Bui-Ljungqvist, bygglovshandläggare
André Nilsson, bygglovshandläggare
Kasra Hassirian, förvaltningsjurist § 27-43
Marina Björnbecker, nämndsekreterare

Övriga

Plats och tid för justering Stadshuset den 4 februari 2021

Underskrifter **Sekreterare** Marina Björnbecker **Paragrafer** §§ 25-43

Ordförande Thure Sandén (M)

Protokolljusterare Daniel Hognert (M)

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organisation	Byggnadsnämndens arbetsutskott
Sammanträdesdatum	2021-01-28
Anslagsdatum	2021-02-05
Datum då anslaget tas ner	2021-03-01
Förvaringsplats för protokollet	Bygg- och miljöförvaltningen
Underskrift	Marina Björnbecker

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärendelista

Förändring av ärendelistan	4
Information från förvaltningen	5
FRILLESÅS-KYRKBY 4:29 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	6
KLÄPPA 1:54 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	10
HEAN 1:13, HEAN 1:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	13
KÖPSTADEN 7:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	16
TORPA 4:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	17
FÄLARED 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.....	22
HÖGLANDA 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	26
TÖLÖ 4:135 - Bygglov för utvändig ändring av komplementbyggnad.....	32
BUKÄRR 5:77 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	34
ALGUSERED 1:54 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.....	37
FRILLESÅS-RYA 1:256 - Bygglov för nybyggnad av panncentral och skylt.....	40
LAGERBÄRET 14 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt uppförande av stödmur	43
ÖLMANÄS 8:93 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring.....	46
VALLDA 14:95 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	47
NÖTEGÅNG 1:91 - Bygglov för uppsättning av upplag i form av återvinningsstation	50
SÄRÖ 1:441 - bygglov för tillbyggnad av verksamhetslokal.....	56
Ärende om tillsyn.....	59

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 25

Förändring av ärendelistan

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändringen av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande Thure Sandén (M) anmäler följande ändringar:

Ärende nr. 7 - *Köpstaden 7:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus*, utgår från dagens sammanträde.

Ärende nr. 16 - *Ölmanäs 8:93 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring*, utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 26

Information från förvaltningen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen informerar arbetsutskottet om följande:

1. Kolla 3:69 - Information om beviljat bygglov för flerbostadshus (gruppboende och serviceboende) enligt delegeringordningen
Thinh Bui-Ljungqvist
2. Må 3:117 - Information om beviljat bygglov för flerbostadshus enligt delegeringordningen
Thinh Bui-Ljungqvist
3. Ekenäs 3:41 - Information inför beslut, Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage
Peter Sebestyén

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 27

FRILLESÅS-KYRKBY 4:29 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001386

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

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

Beslutsmotivering

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan har redan avstyrkts i tidigare prövning 2 mars 2018.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen bildar bebyggelse i en andra rad vilket inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med större väg.

Eftersom förhållandena i aktuellt ärende bedöms vara oförändrade menar förvaltningen att det inte finns något särskilt skäl till att fatta ett annorlunda beslut än det som fattades.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Ansökan, 2020-05-07.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-05-07 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Frillesås Kyrkby 4:29 (Blackedalsvägen 74). Fastigheten har en areal av 3578 kvm i ett delområde och är idag bebyggt med enbostadshus. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Bedömning

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

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden som är utpekade i kommunens översiktsplan ÖP06. Denna del av kommunen är inte ett service- eller tätortsområde och därmed inte i ett område där det är tänkt att det ska uppstå större bebyggelsegrupper.

Förvaltningen har nyligen hanterat denna lokalisering i en ansökan

En ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus lämnades in den 2 mars 2018. Förvaltningens bedömning i ärendet var bland annat att

”Lokaliseringen av tre nya ytterligare hus bedöms därför inte vara lämplig med hänsyn till kravet på en långsiktigt god hushållning av mark och kommunens tätortsutveckling.”

Ansökan reviderades till att endast avse två enbostadshus och på så sätt minska exploatering i området och överensstämna med rådande bebyggelsestruktur. Med anledning av det förhandsbesked avstyckades Frillesås Kyrkby 4:28 och Frillesås Kyrkby 4:29 den 9 maj 2019.

Eftersom förhållandena i aktuellt ärende bedöms vara oförändrade menar förvaltningen att det inte finns något särskilt skäl till att fatta ett annorlunda beslut än det som fattades.

En sammanhållen bebyggelse har kommit till stånd på platsen och att 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 pga. ytterligare nybyggnation kan det krävas att kommunen prövar och reglerar detta i ett större sammanhang, möjligtvis med en detaljplan, som syftar till just en sådan samhällsplanering vid mer än något enstaka hus. Efterfrågan på mark är hög vilket ställer mycket höga krav på kommunen att hantera transportfrågor med miljöhänsyn och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden och serviceorter utpekade i översiktsplanen.

Bebyggelsestrukturen

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen bildar bebyggelse i en andra rad vilket inte stämmer överens med det befintliga bebyggelsemönstret där byggnader är placerade i en rad längs med större väg. I rättsfallet M 93/1916/9 konstaterades att relativt små enskilda förändringar kan få stora konsekvenser för bebyggelsemönstrets utveckling. Ansökan uppfyller därmed inte kraven i 2 kap. 3 § p 1 plan- och bygglagen om en ändamålsenlig struktur samt 2 kap. 6 § p 1 om placering med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan.

Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning att ett nytt bostadshus på platsen innebär att en sammanhållen bebyggelse utökas och att detta strider mot kommunens övergripande idé för hur bebyggelsestrukturen ska utvecklas utanför utvecklingsområdena. Flertalet markområden längs Blackedalsvägen är av liknande storlek. 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 och bygglov som ytterligare motverkar kommunens idé om en lämplig bebyggelseutveckling och -struktur.

Vägstandarden

Föreslagna byggnader ligger längs med Blackedalsvägen som är smal med låg standard där bilar har svårt att mötas. Byggnadsförvaltningen bedömer att vägen inte är avsedd för den ökade belastningen som fler bostadshus i området innebär.

Kommunicering

Förvaltningen har den 1 december 2020 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande har i sin svarsskrivelse, inkommen 18 januari 2021, hänvisat till av byggnadsnämnden antagna riktlinjer för undantag till den restriktiva hållningen som tillämpas i delar av kommunen som omfattas av *särskilda bygglovskriterier* enligt kommunens översiktsplan ÖP06.

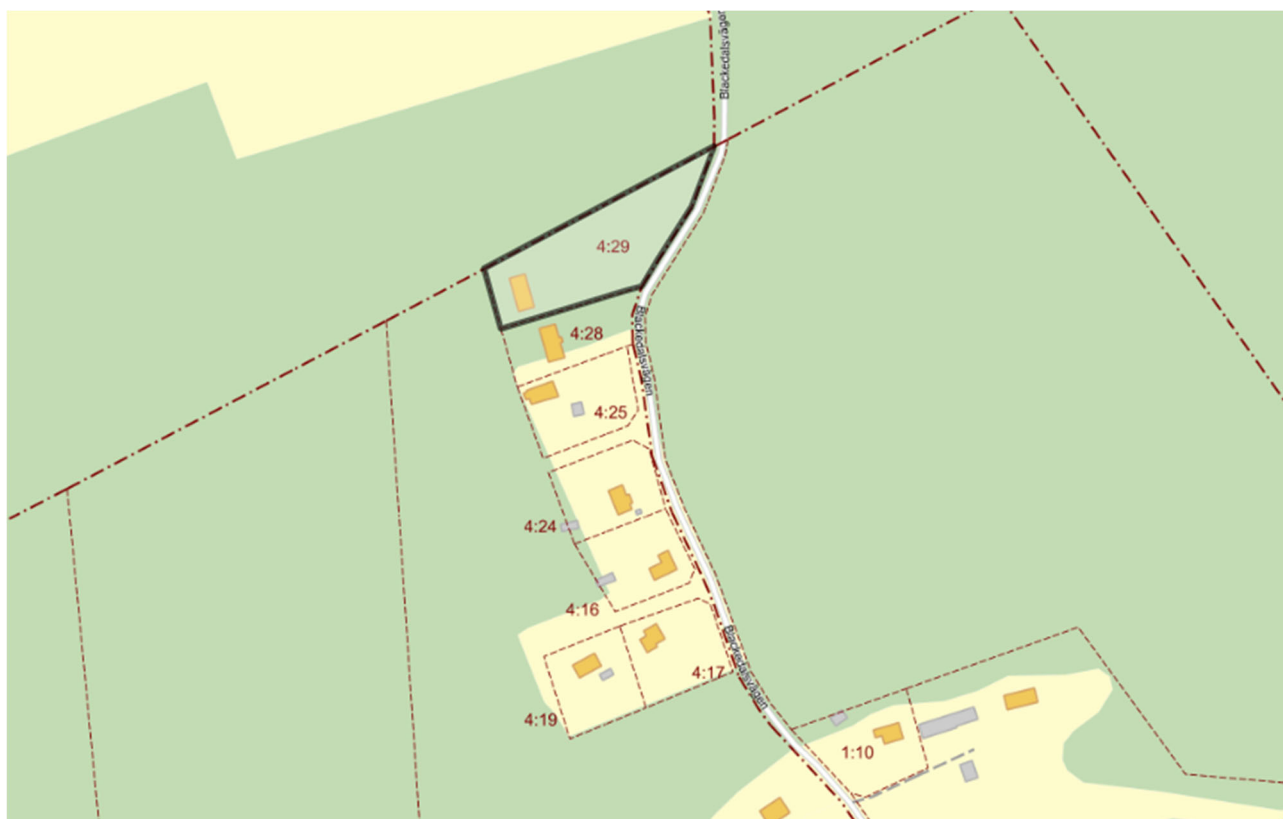
Inkommen svarsskrivelse föranleder inget annat ställningstagande i ärendet och förvaltningen vidhåller sin avstyrkan om att byggnation på platsen inte bedöms uppfylla de krav som följer av plan- och bygglagen. Förvaltningen vill förtydliga att aktuellt område inte är utpekad enligt översiktsplanen som *särskilda bygglovskriterier*. Vidare bedöms aktuell fastighet inte utgöra en lucktomt

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Kring markområdet för ansökan om förhandsbesked finns både bebyggda mindre fastigheter och större fastigheter som har förhållandevis stora obebyggda områden, se nedanstående karta över fastighetsindelningen.

Justerare

Expedierat/bestyrkt



Det nu aktuella markområdet, del av Frillesås Kyrkby 4:29, kan därför inte anses vara en för området tydlig lucktomt i och med att bebyggelsestrukturen ändras för området samtidigt som det finns obebyggda delar direkt norr om föreslagen lokalisering.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrt

§ 28

KLÄPPA 1:54 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001639

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 7200 kronor. Avgiften för bygglov är reducerad med 7200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för förhandsbeskedet 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. 6 §, 4 kap. 2 § samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Den sammantagna bedömningen av ärendet är således att ansökan inte ska beviljas med anledning av vald placering högt i landskapet, långt från brukningscentrum, undantaget för generationsväxling inte är uppfyllt samt kommunens översiktliga planering.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Ansökan, 2020-06-01.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som kom in 2020-06-01 innebär nylokalisering av ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad inom fastigheten Kläppa 1:54, skifte två. Fastigheten har en areal av 1,4 ha i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

två delområden och är idag bebyggd med två mindre komplementbyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Bedömning

Utgör föreslagen placering i landskapet hinder för att meddela positivt förhandsbesked?

Enbostadshuset placering en bit in från *Petters väg* och mycket upphöjd ovanför åkermarken innebär ett avbrott från vad som får anses gälla som karaktärsdrag i området och platsens landskapsbild.

Ny bebyggelse ska anpassas och överensstämna med hur befintliga bostadshus är utformade och placerade i området. I aktuellt område följer bebyggelsen foten av berget längs *Petters väg*.

Förevarande lokalisering placeras på en högre plushöjd än något bostadshus tidigare, vilket inte får anses stämna överens med bebyggelsestrukturen.

Det föreslagna området är höglänt och inte lämpat för bebyggelse då denna kommer att innebära ett påtagligt visuellt inslag i landskapsbilden och inte uppfylla kraven att bebyggelse ska 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.

Inom fastighet varierar marknivån från ca +10 till ca +29.

Sprängningsarbeten, schaktning och fyllnader riskerar att skada naturvärdena. Harmonin och helhetsbilden som finns i landskapet störs om utvecklingen inte tar hänsyn till naturen.

Behovet av markarbeten avseende den föreslagna lokaliseringen innebär även att tomten inte ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara enligt 8 kap. 9 § första punkten PBL.

Det förhållandet att området ligger inom riksintresse *Kustområdet i Halland* där det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas och att den föreslagna placeringen inte direkt ansluter till befintlig bebyggelse talar mot den tänkta placeringen. En exploatering av området riskerar även att medföra att det befintliga trädbeståndet försvinner.

Utgör föreslagen vägdragnings hinder för att meddela positivt förhandsbesked?

Vid bergsfoten är marknivån ca +10 meter och föreslagen placering av bostadshus ca +20 meter. Enligt inlämnad situationsplan så har denna del av vägen en längd på ca 50 meter, detta ger en medellutning på ca 20 % (1:5). Högsta längdlutning ska enligt Räddningstjänsten Storgöteborgs Råd och Anvisningar inte överstiga 8 % (ca 1:12) för servicefordon.

Utgör aktuell lokalisering en generationsväxling?

I översiktsplanen, ÖP06, är platsen belägen inom område med särskilda bygglovskriterier: *Områdena ligger utanför utvecklingsområdena, men är ändå utsatta för hårt bebyggelsestryck. Även här har kommunen en restriktiv hållning till att bygga enstaka hus på nya platser utanför detaljplanerat område.* I översiktsplanen finns också redovisat vissa undantag från den restriktiva hållningen, där undantag nr 5, generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov anförts som tillämpligt i detta ärende.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Utgångspunkten enligt översiktsplanen är att förhandsbesked inte ska medges och att detaljplaneläggning först måste ske med hänsyn till att det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Enligt PBL krävs emellertid inte detaljplan vid kompletteringar med bebyggelse på så kallade lucktomter eller nya bostäder i samband med generationsskifte i ett jordbruksföretag. Frågan om förhandsbeskedet ska beviljas för att underlätta ett generationsskifte i ett jordbruksföretag är således aktuell både i förhållande till översiktsplanen med byggnadsnämndens därtill kopplade riktlinjer i dokumentet *Bygga hus utanför detaljplan* och i förhållande till detaljplanekravet i PBL. I generationsskiftesfrågan gör förvaltningen följande bedömning.

Av betydelse för bedömningen är att bostadshuset är tänkt att inte ligga i direkt anslutning till brukningscentrum. Verksamheten kan bidra till sysselsättning på orten men inte mer än på deltid. Vidare är verksamheten säsongsbetonad. Behovet av att bo på fastigheten för verksamheten gör sig inte så starkt gällande. Förvaltningen finner alltså att undantaget för generationsväxling inte är uppfyllt i detta fall.

Den sammantagna bedömningen av ärendet är således att ansökan inte ska beviljas med anledning av vald placering högt i landskapet, långt från brukningscentrum (när tillgänglig plan mark finns i direkt anslutning), undantaget för generationsväxling inte är uppfyllt samt kommunens översiktliga planering.

Kommunicering

Förvaltningen har den 22 december 2020 sänt ut en preliminär tjänsteskrivelse om avstyrkan till sökande.

Sökande har inte inlämnat något bemötande.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 29

HEAN 1:13, HEAN 1:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-1087 och Dnr BN 2020-1088

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked i ärende med dnr 2020-1087 avseende fastigheten Hean 1:13 samt ärende med dnr 2020-1088 avseende fastigheten Hean 1:14.

Kostnaden för beslutet i ärende avseende fastigheten Hean 1:13, dnr 2020-1087 är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor.

Kostnaden för beslutet i ärende avseende fastigheten Hean 1:14, dnr 2020-1088 är 0 kronor. Kostnaden är reducerad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor.

Upplysningar

Enligt 9 kap. 39 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

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

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

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

Fastigheten omfattas delvis av strandskydd vilket innebär att upphävande av eller dispens från strandskyddet krävs för att kunna genomföra sökta åtgärder.

Beslutsmotivering

Förevarande ansökan avser etablering av två enbostadshus på fastigheterna Hean 1:13 och Hean 1:14. Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagna lokaliseringar, med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpade för byggnation. Detta med beaktande av att lokaliseringarna inte avser jordbruksmark som är brukningsvärd.

Arbetsutskottet bedömer vidare att föreslagna lokaliseringar stärker bygden och bidrar till ökad utveckling av området. Förevarande fastigheter är avstyckade för bostadsändamål och nämnden har tidigare beviljat förhandsbesked för lokalisering av enbostadshus på samma plats. Nu föreslagna lokaliseringar bedöms alltså vara lämpliga utifrån de förutsättningar som på platsen. Lokalisering av två nya enbostadshus bedöms därmed inte ha någon negativ påverkan på områdets karaktär. Åtgärderna bedöms inte heller innebära större ingrepp som skulle riskera att skada områdets natur-

Justerare

Expedierat/bestyrkt

och kulturvärden. Därtill bedöms åtgärderna inte medföra några betydande olägenheter eller i övrigt ha någon negativ inverkan på området i stort.

Arbetsutskottet vill upplysningsvis även informera om att det råder strandskydd inom nu aktuellt område och att en ansökan om bygglov är avhängig en ansökan om strandskydds-dispens hos bygg- och miljöförvaltningen eller en ansökan om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen i Hallands län. Ansökan om bygglov för nu föreslagna lokaliseringar kan därmed inte beviljas innan frågan om strandskydd är avklarad. Bygg- och miljöförvaltningen har bedömt att det inte råder några särskilda skäl för strandskyddsdispens. Förutsättningarna för att få strandskyddet upphävt torde dock vara goda. Länsstyrelsen får i enskilda fall besluta att upphäva strandskyddet vid ett litet vattendrag om områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften är liten. Ett upphävande får göras om vattendragets bredd är omkring två meter eller smalare vilket synes vara fallet i förevarande ärende.

Lagstiftning

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

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

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

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

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

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

Beslutet kan överklagas

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

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Ansökan tillhörande ärende dnr BN 2020-001087 (Hean 1:13), 2020-04-21

Karta tillhörande ärende dnr BN 2020-001087 (Hean 1:13), 2020-06-23

Ansökan tillhörande ärende dnr BN 2020-001088 (Hean 1:14), 2020-04-21

Karta tillhörande ärende dnr BN 2020-001088 (Hean 1:14), 2020-06-23

VA-intyg, 2020-05-27

Svarsskrivelse från sökande, 2020-12-07

Remissvar Teknik, 2021-01-11

Beskrivning av ärendet

Ansökningarna om förhandsbesked är inkomna 2020-04-21 samt kompletterad med ytterligare underlag och komplett för handläggning 2020-06-23. De avser nylokaliseringar av sammanlagt två enbostadshus, ett på Hean 1:13 (dnr BN 2020-001087) samt ett på Hean 1:14 (BN 2020-001088). Fastigheterna utgör obebyggda småhusenheter belägna utanför detaljplanerat område.

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked i ärende dnr 2020-1087 (Hean 1:13) samt dnr 2020-1088 (Hean 1:14) med motiveringen att föreslagna lokaliseringar är lämpade för byggnation. Föreslagna lokaliseringar avser inte brukningsvärd jordbruksmark och de stärker bygden samt bidrar till ökad utveckling av Förlanda-området. Fastigheterna är avstyckade för bostadsändamål och sökande har tidigare erhållit förhandsbesked för samma lokalisering.

Föreslagna åtgärder bedöms inte ha någon större ingrepp i naturen eller ha någon negativ inverkan på området i stort. Frågan om strandskyddet behöver dock avgöras innan nämnden kan bevilja ansökan om bygglov för föreslagna byggnationsåtgärder. Ansökan om bygglov är sålunda avhängig beslut om upphävande eller dispens från strandskyddet.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 30

KÖPSTADEN 7:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Dnr BN 2020-001980

Ärendet utgår från arbetsutskottets sammanträde den 28 januari 2021.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 31

TORPA 4:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-001705

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avstyrks med stöd av 9 kap. 31 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till kommunens översiktsplan, 2 kap. 2-3 och 5 §§, 4 kap 2 § PBL samt motivering nedan.

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Sammanfattning av ärendet

Den sammantagna bedömningen av ärendet är att lokaliseringen av ett enbostadshus enligt ansökan inte är lämpligt. Ansökan avstyrks på följande grunder:

- Området består av ett fyrtiotal bostäder som tillkommit utan detaljplan i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där kommunen inte har för avsikt att större bebyggelsegrupper ska uppstå. Ett helhetsbegrepp för området behöver tas. För att avgöra om ytterligare bebyggelse i området är gångbart och aktuellt behöver frågan prövas i en planprocess.
- Vid lokalisering av ny bebyggelse avser kommunen att genom detaljplaneläggning växa främst inom tät- och serviceorterna. Enstaka etableringar utom tät- och serviceorterna, utom detaljplan, kan tillåtas, men att etablera större bebyggelseområden i dessa områden är ingen långsiktigt god hushållning med mark och motverkar kommunens tätortsutveckling.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

- En ansökan om förhandsbesked med samma föreslagna placering som denna ansökan avslogs av Byggnadsnämnden 2019-02-14 AU § 61.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-14

Remissvar Teknik, 2021-01-14

Inkomna grannsvar, 2020-12-18 – 2021-01-07

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-12-07

Underrättelse, 2020-11-24

Ansökan, 2020-06-11

Beskrivning av ärendet

TORPA 4:4 (TORPA DALAVÄGEN 8). Fastigheten har en areal av 16 ha i tre delområden och är idag obebyggd. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

En ansökan om förhandsbesked med samma föreslagna placering som denna ansökan avslogs av Byggnadsnämnden 2019-02-14 AU § 61. Ytterligare förhandsbesked har prövats inom fastigheten tidigare. En prövning av tre enbostadshus inom fastigheten avslogs av Byggnadsnämnden arbetsutskott 2018-02-21 AU § 56. Beslut om att bevilja tre enbostadshus medgavs 2015-06-15 Tjm §1488. Aktuell lokalisering är placerad intill dessa. Ärendet togs upp med förslag om negativt förhandsbesked vid byggnadsnämndens arbetsutskott den 17 december 2020. Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet till förvaltningen för grannhörande och remisser. Berörda sakägare har hörts. Inga synpunkter har inkommit.

Förvaltningen för Teknik meddelar i sitt remissvar 2021-01-14 att den ekonomiska föreningen Torpa Dala för avlopp, vatten och fiber har avtal med kommunen. Vid anslutning av fastigheten till VA-förening ska en lägenhetsavgift, enligt gällande års Va-taxa, betalas till Kungsbacka kommun. Insamling av hushållsavfall kan göras i anslutning till fastigheten.2020

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. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk

Justerare

Expedierat/bestyrkt

kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

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

Bedömning

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.

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

Kungsbacka kommuns översiktsplan, ÖP06, antagen av kommunfullmäktige 2006-04-27 och aktualitetsförklarad 2018-10-23, delar in kommunen i olika områden. Föreslagen lokalisering är enligt ÖP06 belägen utanför de områden som kommunen har en restriktiv hållning till nya enstaka lokaliseringar utom detaljplan. I dessa områden bör dock inte utvidgad bebyggelse uppstå. För att främja en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling och för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som anges i 2 kap. PBL, såsom exempelvis en tillfredsställande kollektivtrafik och samhällsservice i övrigt, bör utvidgad bebyggelse uppstå främst i tät- och serviceorterna, eftersom det är mest gynnsamt att utveckla den befintliga samhällsservicen i dessa områden.

Denna del av Torpa 4:4 är inte ett sådant område. Lokaliseringen är enligt ÖP06 belägen mellan utvecklingsområde Fjärås stationssamhälle och serviceorten Gällinge. Enligt kommunens

Justerare

Expedierat/bestyrkt

översiktsplan är det inte tänkt att det ska uppstå utvidgad bebyggelse inom området utan sådan ska ske inom utvecklingsområde eller serviceorter.

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

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 detaljplaneläggning 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 bebyggelsestrycket 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.

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.

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.

Även lokalisering inom eller i närheten till en befintlig samlad bebyggelse kan framkalla kravet på detaljplan. Omfattningen av åtgärden och behovet att samordna den tillkommande bebyggelsen med den befintliga bebyggelsen är då avgörande för behovet av detaljplan (jfr prop. 1985/86:1 s. 555 f).

Det råder högt bebyggelsestryck i Kungsbacka kommun, något som MÖD i vägledande domar har konstaterat (se t.ex. MÖD dom den 7 februari 2014 mål nr P 4421-13). I det aktuella området har många ansökningar om förhandsbesked hanterats de senaste åren. Omständigheterna talar för att markens lämplighet för bebyggelse behöver utredas i en detaljplaneprocess

Föreslagen lokalisering ingår dessutom i en grupp bebyggelse som vuxit fram utan detaljplaneläggning, vilket också talar för att markanvändningen behöver utredas i en detaljplaneprocess (jfr prop. 1985/86:1 s. 555 f).

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Förvaltningen gör bedömningen att det finns ett behov av att samordna områdets fysiska förhållanden, styra bebyggelseutvecklingen i området och pröva markområdets användning med en samlad bedömning. En fortsatt bebyggelseutveckling i området utan att pröva frågan i en detaljplaneprocess bedöms inte vara hållbar. Enskilda tillkommande bostäder är även olämpliga eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplaneläggning av området. Ansökan bedöms följaktligen utlösa detaljplanekravet, 4 kap. 2 § PBL.

Kommunicering

Förvaltningen har den 24 november 2020 sänt ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har inte inkommit med någon svarsskrivelse.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 32

FÄLARED 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Dnr BN 2020-001924

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 4 800 kronor Avgiften 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 § p. 2-3, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2-3 §§, 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, 2021-01-15

Ansökan, 2020-07-02

Yttrande från sökande 2021-01-11

Beskrivning av ärendet

Ansökan inkommen 2020-07-02 och avser nylokalisering av tre enbostadshus inom fastigheten Fälared 1:3. Fastigheten har en areal av 62,8 ha i sju delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibygnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Ansökan bedöms vara komplett 2020-07-17.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Strandskyddet är upphävt inom det aktuella området, enligt länsstyrelsens beslut 2020-09-17, 511-5584-20.

Tidigare ärenden på fastigheten

Ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus intill bebyggelsen längsmed Posta- Johans väg avslogs av byggnadsnämnden 2019-01-31AU § 33.

Två förhandsbesked lämnades 2010-11-09 (Tjm § 6140 & Tjm § 6141) som respektive medgav nybyggnad av två enbostadshus. Fastigheterna Fälared 1:5 och Fälared 1:6 avstyckades. Båda fastigheterna är nu bebyggda.

En ansökan om förhandsbesked avstyrktes 2012-08-24 som var tänkt att förlänga bebyggelseraden av Fälared 1:5 och 1:6 mot väster. Ansökan avstyrkes med hänvisning till detaljplanekravet.

Kommunicering

Förvaltningen skickade 2021-01-07 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande bemöter förvaltningens bedömning i yttrande som inkom 2021-01-11.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

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

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

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

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

Bedömning

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden som är utpekade i kommunens översiktsplan ÖP06. Fälared 1:3 är inte belägen inom ett sådant område. De tre tillkommande bostadshusen lokaliseras i anslutning till en mindre bebyggelsegrupp om 7 bostadshus beläget cirka 2,3 kilometer utanför Hjälms utvecklingsområde.

Efterfrågan på mark är hög vilket ställer mycket höga krav på kommunen att växa hållbart och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Detta gör att enstaka lokaliseringar behöver sättas i ett större perspektiv eftersom risken är stor att åtgärden kommer att upprepas.

I takt med att bebyggelsegrupper blir större kan högre krav att tillgodose boende med kommunal service ställas på kommunen. Samhällsservice och infrastruktur är i dagsläget begränsad i området, bland annat saknas gång- och cykelbanor. Eftersom den kommunala servicen är tänkt att utvecklas främst i tät- och serviceorterna är det inte lämpligt att etablera större bebyggelsegrupper i området.

Föreslagna lokaliseringar bedöms medföra 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.

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

Detaljplanekravet

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

Kommunen ska enligt 4 kap. 2 § första stycket 3 PBL med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk om byggnadsverket får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande.

Sökt lokaliseringar bildar och utökar en befintlig sammanhållen bebyggelse. Inom en radie av 1 km från lokaliseringen har kommunen behandlat 17 ansökningar om förhandsbesked sedan 2006 och bebyggelsen har i flera fall förtätats. Detta visar att området består av sammanhållen bebyggelse med flera lovpliktiga byggnader och att det råder stor efterfrågan på mark för byggande.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna placeringen av tre nya enbostadshus är olämplig då det krävs att markanvändningsfrågan prövas ur ett vidare perspektiv. En föregående prövning genom detaljplan utgörs således förutsättning för att ytterligare bebyggelse inom nuvarande Fälared 1:3 ska kunna tillåtas. Bebyggelsen ska visserligen placeras i anslutning till befintlig bebyggelse. Det är dock inte fråga om en s.k. ”lucktomt” där undantag från kravet på detaljplan kan medges. Utanför utvecklingsområdena upprättas i regel inte nya detaljplaner, ny bebyggelse bör istället vara av sådan

Justerare

Expedierat/bestyrt

art att den kan prövas inom ramen för förhandsbesked/bygglov och de grundläggande kraven som föreskrivs i plan- och bygglagen.

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan och med beaktande av att lokaliseringen inte ligger inom ett utvecklingsområde utan på mark där det enligt översiktsplanen inte ska uppstå utvidgad bebyggelse bedömer förvaltningen sammantaget att ansökan ska avstyrkas. Området behöver föregås av en detaljplaneläggning innan ytterligare bostadshus tillkommer.

Med ovanstående skäl, samt med hänsyn till att det enskilda intresset redan har tillgodosetts genom tidigare beviljade lokaliseringar inom den aktuella fastigheten, menar förvaltningen att en intresseavvägning enligt proportionalitetsprincipen i 2 kap. 1 § PBL, mellan allmänna och enskilda intressen har skett och att tre nya enbostadshus bedöms olämpliga på fastigheten.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande, ägare till fastigheten Fälared 1:3 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 33

HÖGLANDA 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Dnr BN 2020-000640

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Ansökan, 2020-03-08

Revidering av ansökan 2020-12-01

Yttrande från sökande 2020-12-20

Bakgrund

Ansökan som kom in 2020-03-08 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Höglanda 4:12. Fastigheten har en areal av ca 8,5 ha i ett sammanhängande område och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ansökan avsåg ursprungligen lokalisering av två enbostadshus, men sökande har 2020-12-01 meddelat att de reviderar ansökan till att avse ett enbostadshus. Ansökan anses därför vara komplett 2020-12-01.

På Kanebergsvägen har Byggnadsnämnden tidigare gett avslag för förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Höglända 4:6 med hänvisning till plankrav och kommunens översiktsplan (2009-04-21 AU § 173).

Kommunicering

Förvaltningen skickade 2020-11-06 ut en underrättelse om avstyrkan till sökande. Sökande har därefter reviderat ansökan till att avse ett enbostadshus istället för två. Förvaltningen har meddelat avstyrkan även för det nya förslaget, sökande har inkommit med yttrande som bemöter detta 2020-12-20.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 31 § plan och bygglagen (PBL) ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärder inte förutsätter planläggning och uppfyller kraven i 2 kap. och delar av 8 kap. PBL.

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

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

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

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

Bedömning

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

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

Vid fråga om bygglov och förhandsbesked utom detaljplan ska prövningen alltså avse om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Kommunen har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ plan- och bygglagen en översiktsplan, ÖP06, som är vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan. Där redovisas även de allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde.

Översiktsplanen har enligt 3 kap. 3 § PBL ingen bindande verkan, men den ska vara vägledande för beslut om användningen av mark- och vattenområden. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändning tar den inte ställning till detaljfrågor som till exempel lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov eller förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov eller förhandsbesked kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Vilken betydelse en översiktsplan får som underlag i ett enskilt ärende beror på hur konkret och nyanserat planen är utformad. Innebörden av att de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL inte bara ska tillämpas vid planläggning utan också i enskilda ärenden om till exempel förhandsbesked, är att alla åtgärder ska prövas utifrån planmässiga grunder. Det innebär att enskilda ärenden inte kan ses isolerat. Även om ett enskilt bygglov inte påtagligt förändrar en lokal bebyggelsestruktur, kan många enskilda bygglov få omfattande konsekvenser för kommunen.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att kommunen med utgångspunkt i 1 kap. 2 § PBL (det s.k. kommunala planmonopolet) har en vidsträckt möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen och besluta om markanvändningen i kommunen (se bl.a. MÖD 2012:40 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-11-10 i mål nr P 3484-14).

Översiktlig planering

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

För att kunna hantera detta ska kommunen växa och utvecklas främst inom utvecklingsområden som är utpekade i kommunens översiktsplan ÖP06 (aktualitetsförklarad 2013-10-23). Fastigheten Höglända 4:12 är inte belägen inom ett sådant område. Lokaliseringen är enligt ÖP06 belägen strax utanför gränsen, i s. k. randzon till Kungsbacka stads utvecklingsområde, där kommunen inte har för avsikt att utvidgad bebyggelse ska uppstå.

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

Enstaka etableringar i nära anslutning till utvecklingsområden riskerar även att förhindra en kommande planläggning och en samlad utbyggnad av området i framtiden. Efterfrågan på tomter i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

området är stor och oplanerade bostäder försvårar möjligheterna att bedöma behov av förskolor, skolor, kollektivtrafik och tillfartsvägar med mera.

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

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

Lokala förutsättningar

Föreslaget bostadshus ligger i anslutning till en bebyggelsegrupp som idag består av fem enbostadshus som ligger i rad längsmed Kanebergsvägen. Vägen är en återvändsgata med grusbeläggning som är ca 390 meter lång och erhåller begränsade möjligheter för trafik att mötas. Bebyggelsen får idag anses ha ett naturligt avslut då marken norr om det sista huset är kuperad och utgör en numera avverkad skogsslånt. Förslaget innebär att bebyggelsegruppen utvidgas norrut och att Kanebergsvägen förlängs med en tillfartsväg till huset. Marken inom området där tomten planeras är det marknivåskillnader på ca 5 meter. För att göra platsen byggbar och anordna en tomt enligt kraven i 8 kap. 9 § PBL kommer markarbeten med schaktning och fyllnader fodras. Förvaltningen anser att lokaliseringen inte utgör en lämplig utvidgning av bebyggelsen och att den inte är förenlig med kraven i 2 kap. 3 och 6 §§.

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 detaljplaneläggning och hävdar detaljplanekravet, ska ansökan avslås.

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

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

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

Föreslagen byggnad ingår i en sammanhållen bebyggelse och ligger i ett område där det med stöd av översiktsplanen råder ett högt bebyggelsetryck.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Enstaka nytillkommen bebyggelse kan tyckas inte medföra större komplikationer för ett område, men genom att medge en nylokalisering i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få så kallade prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Ett enskilt positivt förhandsbesked kan därför få stora påföljder i ett område och därmed medföra konsekvenser för kommunens planering.

Bedömningen görs att lämpligheten för en bebyggelseutveckling i området behöver sättas i ett helhetsperspektiv och samhällsplaneringssammanhang där frågor som bebyggelsestruktur, kapacitet för befintlig infrastruktur och samhällsservice, kommunikationer, ansvarsfrågor m.m. behöver samordnas och utredas på ett mer övergripande plan. En eventuell bebyggelseutveckling i området, och därmed markanvändningen som aktuell ansökan avser, därför behöver utredas i en planprocess, 4 kap. 2 § PBL.

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

Fråga om Generationsskifte

Sökande har framfört att de med byggnationen avser att möjliggöra generationsskifte för att utveckla den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Idag bedrivs på fastigheten enligt uppgift hästverksamhet med inackorderingsstall, möbelföretag som designar och säljer trädgårdsmöbler, ett event och cateringföretag, samt lägenhetsuthyrning. Den verksamhet som är kopplad till fastigheten bidrar enligt sökande inte till någon hel- eller deltidstjänst, omsättningen uppges vara omkring 300 000 kr /år och intäkterna investeras istället i fastigheten.

Generationsskifte kan i vissa fall vara ett undantag från krav på detaljplan eller kommunens restriktiva hållning till ny bebyggelse inom områden som i översiktsplan redovisas som "särskilda bygglovskriterier". Det ska i så fall röra sig om en ny bostad som placeras i anslutning till ett befintligt aktivt jordbruk för att möjliggöra fortsatt drift av verksamheten. Verksamheten ska vara av sådan art att den kräver en tillsyn som gör det nödvändigt att bo i direkt anslutning till den. Byggnaden ska då placeras så att den i möjligaste mån ingår i den befintliga gårdsstrukturen. Bedömning görs utifrån de förutsättningar som råder i dagsläget och inte utifrån de planer som sökande har för att utveckla verksamheten.

Förvaltningen anser att det i detta fall inte rör sig om en sådan jordbruksverksamhet där generationsväxling i bemärkelsen ovan är tillämpligt. Vidare har byggnadens placering inte en tydlig anknytning till den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Vidare ligger lokaliseringen i randzon till tätort och ej inom ett område som är redovisat som "särskilda bygglovskriterier" i översiktsplanen.

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att ärendet återremitteras till förvaltningen för fortsatt beredning och komplettering av beslutsunderlaget, d.v.s. att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag och Daniel Hognerts (M) 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 (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 34

TÖLÖ 4:135 - Bygglov för utvändig ändring av komplementbyggnad

Dnr BN 2020-002262

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring av komplementbyggnad.

Avgiften för beslutet är 3 600 kronor. Avgiften för beslutet är reducerad med 3 600 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden för bygglovet blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

Förvaltningens bedömning är att avslå ansökan om bygglov för utvändig ändring av komplementbyggnad.

Föreslagen åtgärd bedöms strida mot 2 kap 6 § punkt 1, plan- och bygglagen då den inte bedöms lämplig med hänsyn till områdets karaktär och bebyggelsestruktur.

Vid planläggning och i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska, enligt 2 kap 6 § punkt 1, plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Visionen för områdets utformning och utveckling har sammanställts i kommunens framtagna råd- och riktlinjer för området antagen i BN 2020-02-20, § 36. I dokumentet framgår det att Tölö Ängar, etapp 1 är planerad och byggd som en trädgårdsstad med små ordnade täta gaturum. Råd- och riktlinjerna medger inte att carportar byggs in till slutna garage då genomsiktligheten och den luftiga karaktären försvinner.

Den del av området som fastigheten Tölö 4:135 ingår i består av mindre långsmala fastigheter på ca 200 kvm med radhus med tillhörande carports med förråd av mindre karaktär.

En liknande åtgärd har beviljats i denna del av området, där ansökan inkom innan de nya råd- och riktlinjerna antogs men bedöms inte ha någon prejudicerade effekt.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kapitlet 30 § punkt 4 plan- och bygglagen saknas och ansökan ska därför avslås.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutet kan överklagas

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

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

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

Beskrivning av ärendet

Fastigheten Tölö 4:135 ligger inom detaljplanerat område i stadsdelen Tölö och har en area om 202 kvm. Fastigheten består idag av en del av ett radhus samt en carport med förråd av mindre karaktär

Ansökan gäller utvändigt ändring av komplementbyggnad som innebär att öppenarean tillhörande carporten byggs in till slutet garage.

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplan TP53C vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder i form av en modern trädgårdsstad med tydliga gaturum och mycket grönska.

Råd- och riktlinjer finns för området antagen av BN 2020-02-20 § 36 som inte medger att carportar byggs in till slutna garage då genomsiktligheten och den luftiga karaktären försvinner.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-12-22

Bilaga 1: Råd & Riktlinjer

Bilaga 2: Bilaga till Råd & Riktlinjer

Ansökan, 2020-08-19

Kommunicering

Bedömning samt förvaltningens tjänsteskrivelse 2020-12-14

Telefonsamtal 2020-10-30 där sökande meddelades att förvaltningen ställer sig negativa till åtgärden.

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 35

BUKÄRR 5:77 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Dnr BN 2020-002518

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastighet Bukärr 5:77.

Avgiften för beslutet är 6 000 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 S57B. 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 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. Ca 50 % av komplementbyggnaden är placerad på den punktprickade marken.

Förvaltningen bedömer att avvikelsen inte utgör en sådan liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Förvaltningen bedömer att det finns andra möjliga placeringar på tomten som skulle innebära en planenlig placering av byggnaden.

Åtgärden bedöms inte uppfylla krav enligt 9 kap 30 § PBL. 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 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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Fasadritningar, 2020-12-06

Situationsplan, 2020-12-06

Plan- och sektionsritning, 2020-10-05

Ansökan, 2020-09-15

Beskrivning av ärendet

Bukärr 5:77 ligger inom detaljplanerat område, S57B.

Fastigheten har en total area om 1595 m².

Ansökan inkom: 2020-09-15.

Ansökan var komplett: 2020-12-06

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad i form av orangeri. Byggnaden har en byggnadsarea 30,4 m². Komplementbyggnad kläs med vit puts S0502-Y. Taket kläs med glas.

Byggnaden har en föreslagen placering 3,0 meter från tomtgräns i söder och 3,0 m från tomtgräns i väster.

I komplementbyggnaden installeras en eldstad.

Fastigheten får en total byggnadsarea om 247,4 m².

Kommunicering

2020-11-22 En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande. Förvaltningen informerar att komplementbyggnaden delvis är placerad på punktprickad mark som inte får bebyggas. Åtgärden strider därmed mot detaljplanen. Vidare informerar förvaltningen att bedömningen är att bygglov inte kan beviljas för åtgärden.

2020-11-26 Sökande inkommer med ett yttrande där sökande önskar lyfta att planbestämmelserna anger att komplementbyggnader får placeras 2 meter från gräns.

2020-11-27 Förvaltningen informerar att det i planbestämmelserna för B2 inte står angivet att komplementbyggnad får placeras 2 meter från gräns. Planbestämmelserna anger att den punktprickade marken inte får bebyggas. Det är den punktprickade marken som reglerar var byggnader får placeras på fastigheten. Eftersom sökande valt en placering av byggnaden på den punktprickade marken är placeringen planstridig. Förvaltningens bedömning står fast, dvs bygglov bedöms inte kunna beviljas för vald placering.

2020-12-06 Sökande inkommer med en ny föreslagen placering 3 meter från gräns, men en placering som fortfarande är på den punktprickade marken.

Beslutsgång

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

Justerare

Expedierat/bestyrt

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 36

ALGUSERED 1:54 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-000683

Beslut - Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tillbyggnad på enbostadshus inom fastigheten Algusered 1:54

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Avgiften för beslutet är 14 400 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 förenklad 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. Ni får sålunda inte påbörja byggnadsarbetet innan nämnden gett startbesked.

Beslutsmotivering

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

Föreslagen åtgärd avser tillbyggnad om ca 45 kvadratmeter av enbostadshuset på fastigheten. Med föreslagen åtgärd uppnås en area om ca 221 kvadratmeter på tomten vilket avviker från detaljplanens bestämmelse om maximalt tillåtna byggnadsarea om 200 kvadratmeter. Den nu föreslagna åtgärden avviker sålunda från detaljplanens bestämmelse beträffande byggnadsarea med 21 kvadratmeter.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att ovan nämnda avvikelse från detaljplanen inte ska bedömas utifrån enbart absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Med beaktande av fastighetens förutsättningar och förhållandena i området

Justerare

Expedierat/bestyrkt

bedömer arbetsutskottet att avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Bygglov bedöms därför kunna beviljas för nu föreslagna åtgärder.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-11-30

Underrättelse, 2020-11-19

Komplettering handlingar 2020-07-30

Komplettering handlingar 2020-06-21

Ansökan med handlingar, 2020-03-11.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-03-11. Ansökan är inte komplett per definition på grund av att tekniska handlingar saknas, men sökande har velat att handläggningen av bygglovsärendet påbörjas utan dessa med vetskapen om att ärendet inte anses som komplett. Bedömning av bygglovet kan göras utifrån de inskickade handlingarna.

Ansökan gäller tillbyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 45 m². Bostadshuset får därmed en area av 179 m² med föreslagna åtgärder.

En befintlig del av huset ska rivas där den nya tillbyggnaden ska byggas, vilket ansökts om i separat rivningslov och beviljats i beslut D 2020-001633, 2020-07-17.

Det finns idag förutom huvudbyggnaden ett garage på tomten. Detta garage är enligt det beviljade bygglovet 42 kvm. Garaget är delvis placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Med den föreslagna tillbyggnaden innebär det att en total area om 221 m² uppnås på tomten.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S81 från 1972 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att tomtplats får bebyggas med högst 200 m², med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas, byggnader får uppföras till en våning, ej till en större höjd än 4,0 m.

Inkomna synpunkter

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

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

Kommunicering

Underrättelse om förvaltningens bedömning, 2020-11-19. Svar från sökande har inkommit 2020-12-28.

Justerare

Expedierat/bestyrt

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att bevilja ansökan om tillbyggnad på enbostadshus inom fastigheten Algusered 1:54. Yrkandet motiveras med att aktuell planavvikelse är liten och förenlig med detaljplanens övergripande syfte.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar enligt eget yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 37

FRILLESÅS-RYA 1:256 - Bygglov för nybyggnad av panncentral och skylt

Dnr BN 2020-001059

Beslut – Förslag till byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av panncentral och skylt.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +12,15

Kontrollansvarig för åtgärden är XXX.

Avgiften för beslutet är 8400 kronor. Av detta kostar bygglovets 8400 kronor för 7 timmars arbetstid. Avgift för extra tid 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 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. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande huvudbyggnadens avstånd till fastighetsgräns. Stadsarkitekten har bedömt att avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

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

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Sammanfattning av ärendet

Bygglov fattas i ärendet 2020-11-05 BNAU § 394. Sökande ville därefter ändra utformning och hela ansökan behöver prövas med nytt bygglov. Den nya utformningen har bl.a. ändrad sockel, ändrade fönster, samt dörrar, och ändrad entresol.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-15

Ny Ansökan med situationsplan, fasad-, sektions- och planritningar, 2020-12-14.

Beskrivning av ärendet

Ansökan registrerades 2020-04-17. Ny ansökan var komplett 2020-12-14.

Ansökan gäller nybyggnad av en industribyggnad, närmare bestämt en panncentral för att producera värme till villor i Frillesås. Huvudbyggnaden har en byggnadsarea om 268 m², samt tillhörande silos och skorsten. Byggnaden är i en våning med ett mindre entresolplan, verksamheten är av sådan art att tillgänglighet inte behövs i byggnaden i sin helhet.

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

Med i ansökan finns en fasadskylt samt en dekormålning inritad på fasadritningarna.

Huvudbyggnaden är i ansökan placerad 4 meter från tomtgräns mot grannfastighet. Sökande anger i email 2020-10-08 manöverutrymme framför portarna som särskilt skäl till placeringen. Placeringen har skett i överenskommelse med stadsarkitekt för ändamålsenlig placering av båda byggnationerna (Bygglovsansökan BN 2019-000764 avser en byggnad för industri, kontor, gym och padel) som är planerade på fastigheten.

Tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen besiktigade platsen 2020-06-26.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan LFP 38 från 1996 och LFP 35 från 1990 vars syfte är att möjliggöra byggnader för industri. Den senare ändringen möjliggör utfart till rya industriväg. Byggnadshöjden är reglerad till 8m samt att minsta avstånd till fastighetsgräns få vara 4,5m

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan då huvudbyggnaden har föreslagits placerad 4 meter från fastighetsgräns, vilket är 0,5 meter närmare än vad detaljplanen medger.

Beräkning av byggnadshöjd

Justerare

Expedierat/bestyrt

Förvaltningens bedömning är att silo och skorsten är anläggningar och ej byggnader som berörs av bestämmelser angående byggnadshöjden.

Remisser

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter på ansökan. Av yttrande från Räddningstjänsten daterat 2020-10-06 framgår att de inte har några invändningar i bygglovsskedet. Inskickade fasadändringar efter det bedömer förvaltningen inte påverkar brandskyddet sett till bygglovsprövningen.

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 över det senaste förslaget. Inga invändningar har kommit in.

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår byggnadsnämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av panncentral och skylt.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet beslutar att föreslå byggnadsnämnden att bevilja bygglov för nybyggnad av panncentral och skylt.

Beslutet skickas till

Sökande, Skatteverket A-post, Post- och Inrikes tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 38

LAGERBÄRET 14 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt uppförande av stödmur

Dnr BN 2020-001632

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt uppförande av stödmur.

Avgiften för beslutet är 9 600 kronor.

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

Beslutsmotivering

Inom detaljplan, föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen

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

Ansökan strider mot detaljplanen då stödmuren i sin helhet placeras på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, s.k. prickmark. Avvikelsen bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31 b § PBL.

Den aktuella tomten är kuperad och tämligen svårbebyggd vilket ställer stora krav på utformningen av byggnaden och dess anpassning till tomtens förutsättningar i enlighet med 2 kap 6 § pkt 1 och 8 kap 9 § PBL. Förslaget innebär en omfattande utgrävning på fastigheten för att tillskapa en helt plan yta som enbostadshuset sedan ska placeras på. Byggnadens utformning saknar helt förankring med de naturförutsättningar som finns på tomten. Istället för att låta huset smälta in i omgivningen genom att låta tomtens naturliga slänt ansluta till byggnadens fasader gör man omfattande schaktningar på tomten. Utgångspunkten i förslaget bedöms vara att anpassa tomten efter huset snarare än att ta tillvara på tomtens naturliga förutsättningar, vilket i detta fall främst rör sig om kuperade markområden. Mot bakgrund av detta bedöms förslaget inte uppfylla kraven som ställs i 2 kap 6 § pkt 1 och 8 kap 9 § PBL.

Vidare strider förslaget mot tillgänglighetskraven då WC/badrum inte uppfyller kraven enligt BBR 3:146. I det allmänna rådet från BBR hänvisas till Svensk Standard SS 91 42 21 (normalnivån). I standarden framgår att duschmunstycken ska placeras på en vägg där det råder fritt utrymme om minst 1,7 m, se sida 14 och 18-19.

Förvaltningen bedömer att det finns särskilda skäl till placeringen av huvudbyggnaden ca 4,0 meter från tomtgräns mot grannfastighet Lagerbäret 7 då det saknas alternativa placeringar på tomten.

Förvaltningen gör bedömningen att byggnadens placering 4,0 meter från tomtgräns mot

Justerare

Expedierat/bestyrt

grannfastighet inte utgör men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet, som avses i 39 § byggnadsstadgan. Placeringen bedöms inte heller försvåra ett lämpligt bebyggande av området. Sökt åtgärd är således planenlig med avseende på avstånd till tomtgräns.

Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer förvaltningen att det saknas stöd att bevilja ansökan.

I och med ovanstående motiveringar bedömer förvaltningen att inkomna invändningar från sökanden har blivit bemöta.

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 inkom den 28 maj 2020.

Den 2020-06-09 skickade kommunen det första kompletteringsbrevet. Ytterligare kompletteringsbegäran skickades den 2020-06-23.

Den 2020-06-26 bedömdes ansökan vara komplett.

Den 2020-12-14 skickade kommunen ett brev till fastighetsägaren med information om förvaltningens bedömning av ansökan, det vill säga att ansökan strider mot detaljplanen, att förslaget inte uppfyller kraven på anpassning till tomtens förutsättningar samt att förslaget strider mot tillgänglighetsbestämmelserna. Fastighetsägaren gavs möjlighet att revidera sin ansökan, återta den eller pröva det, dock först efter att begärda kompletteringar inkommit.

Den 2020-12-15 inkom fastighetsägaren med en reviderad planritning där man gjort sovrummet tillgängligt. Övriga avvikelser kvarstod dock. Detta innebär att sökanden har reviderat sitt förslag på så vis att 10-veckorsperioden enligt 9 kap 27 § PBL ska anses ha nollställts.

Kommunen meddelade sökanden i ett mail den 2020-12-23 att förvaltningen kommer att föreslå byggnadsnämnden att avslå ansökan på grund av de anledningar som tidigare angetts.

Fastighetsägaren har den 2021-01-04 inkommit med en skrivelse där denne anför att förvaltningens bedömning är subjektiv och felaktig.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-11

Ansökan, 2020-05-28

Fasad- plan- och sektionsritning 2020-12-15

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Situationsplan 2020-06-12

Markplaneringsritning 2020-06-26

Marksektionsritning 2020-05-28

Planritning 2020-01-04

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 39

ÖLMANÄS 8:93 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring

Dnr BN 2020-001923

Ärendet utgår från arbetsutskottets sammanträde den 28 januari 2021.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 40

VALLDA 14:95 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Dnr BN 2020-001895

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 9 600 kronor. Avgiften för bygglovet är reducerad med 9 600 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 15 veckor. Kostnaden för bygglovet blir därför 0 kronor.

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

Beslutsmotivering

Inom detaljplan, föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen

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

I detaljplanen, som är från 1963, regleras inte byggnaders avstånd till fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagens (PBL, SFS 2010:900) övergångsbestämmelser gäller då 39 § byggnadsstadgan. Enligt denna bestämmelse får inte en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Nämnden får medge undantag från denna bestämmelse om det finns särskilda skäl. Gällande praxis fastslår att som särskilda skäl får endast åberopas att det saknas alternativa placeringar på tomten. I det aktuella fallet finns det på tomten andra möjliga placeringar där kravet på 4,5 meters avstånd till tomtgräns upprätthålls. Mot bakgrund av detta saknas särskilda skäl att medge undantag från denna bestämmelse.

Föreslagen åtgärd avviker således från detaljplanens bestämmelser beträffande **avstånd till tomtgräns**. Den föreslagna tillbyggnaden hamnar 2,13 meter från tomtgräns. Avvikelsen motsvarar ca 47 % och bedöms inte utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap 31 b § PBL varför ansökan inte kan beviljas.

Vidare uppfyller inte ansökan kraven på tillgänglighet då utrymmet vid dörren till hallen och rampen inte uppfyller gällande krav enligt BBR.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

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

Sammanfattning av ärendet

Den aktuella ansökan inkom den 2020-06-30. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med 54,7 m² byggnadsarea i två plan varav ena planet utgör källare.

Efter flera begäran om kompletteringar blev ansökan komplett den 2020-09-15.

Den 2020-12-16 skickade kommunen e-post till sökanden med information om att ansökan strider mot detaljplanen samt att förslaget inte uppfyller kraven på tillgänglighet då rumshöjden är för låg, utrymmet vid entrédörren är för litet samt att rampen inte är tillgänglig.

Den 2020-12-21 skickade sökanden in nya ritningar där man åtgärdat rumshöjden, däremot kvarstår avvikelserna kring tillgänglighet avseende utrymme vid dörr samt rampen. Då man självmant reviderat ansökan kommer avgiften att beräknas med grund i när denna komplettering inkom.

Vidare har en dialog föregått denna ansökan. Den plats där den aktuella tillbyggnaden föreslås har tidigare utgjort plats för ett garage. Fastighetsägaren tillika sökanden kontaktade kommunen redan den 2020-03-11 för att förvissa sig om hur man bäst ska hantera deras kommande åtgärder, se bilagd mailkonversation med sökanden daterad 2020-12-17. I sökandens fråga till kommunen ställer de frågan om det kan bli ett problem att först riva garaget och sedan uppföra det på nytt, man ställer specifikt frågan om det finns risk för att man vid en ny bygglovsprövning inte skulle beakta att det tidigare funnits ett garage på den aktuella platsen.

Kommunen besvarade sökandens fråga på ett sätt som får tolkas som att sökandens farhågor inte behöver beaktas utan att sökanden kan gå vidare med att först söka rivningslov och sedan söka bygglov för garage. Sökanden gick därför vidare och ansökte om rivningslov och har sedermera rivit byggnaden.

Om det aktuella garaget hade funnits på platsen och ansökan avsåg om- och tillbyggnad på så vis som nu föreslås hade ansökan sannolikt kunnat beviljas.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-18

Ansökan, 2020-06-30

Ritningsförteckning, 2020-12-21

Planritning källare, 2020-12-21

Planritning entréplan, 2020-12-21

Fasadritningar, 2020-12-21

Situationsplan, 2020-12-21

Justerare

Expedierat/bestyrt

Sektionsritning, 2020-12-21

Illustration, 2020-12-21

Epostkommunikation, 2020-12-17

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 41

NÖTEGÅNG 1:91 - Bygglov för uppsättning av upplag i form av återvinningsstation

Dnr BN 2020-002997

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för återvinningsstation på fastighet Nötegång 1:91.

Avgiften för beslutet är 11 192 kronor.

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

Upplysningar

Beslutet kommer att skickas till berörda sakägare. Fastighetsägare till Nötegång 9:3 delges beslutet.

Beslutsmotivering

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

Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanens bestämmelser beträffande placering på mark som är avsedd för parkeringsändamål. Oaktat att avvikelsen ifråga är liten och förenlig med detaljplanens syfte så är arbetsutskottet av bedömningen att åtgärden har viss negativ inverkan på omgivningen. Stationen som ämnas placeras i ett bostadsområde bedöms inte vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den föreslagna åtgärden kan vidare innebära en olägenhet för de närboende som i vissa fall kan anses vara betydande. Bygglov kan därför inte beviljas utifrån förutsättningarna i nu aktuell ansökan.

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.

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Bestämmelser

Av 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 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.

Av 2 kap. 9 § PBL följer att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Av 9 kap. 30 § PBL 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 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),
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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

Justerare

Expedierat/bestyrkt

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

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan S115 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bland annat bostäder, allmänt ändamål, parkeringsändamål, handel m.m. I detaljplanen regleras bland annat vilken mark som får bebyggas för vilket ändamål.

Beskrivning av ärendet

Ansökan som inkom 2020-10-20 avser uppställning av en återvinningsstation. Stationen består av 7 insamlingsbehållare. Ansökan var komplett 2020-10-20. Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-29 att förlänga handläggningstiden med 10 veckor.

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. Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Nötegång 9:3 angående den befintliga återvinningsstationen som sakägaren kräver omedelbar stängning av. Fastighetsägaren har även synpunkter gällande den återvinningsstation som aktuell lovansökan avser. Fastighetsägaren anser att glascontainrarna ska vara ljuddämpande/bulldämpande och att det ska uppföras ett bullerplank runt den sydöstra kanten. Ett staket bör uppföras runt hela stationen för att förhindra att skräp blåser runt. Vidare anser fastighetsägaren att glascontainrar inte ska tömmas på kvällar/nätter och helger. Fastighetsägaren är tveksam till att en återvinningsstation ska finnas i Särö centrum och anser att Särö ska vara ett parkområde och inte en sopstation. Slutligen anser fastighetsägaren att anläggningen ska placeras minst 100 meter från fastighetsägarens fastighet. *Yttrandet finns i sin helhet som ett beslutsunderlag.*

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

Remiss

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utformningen och placeringen av föreslagen återvinningsstation. Av yttrande daterad 2020-11-26 framgår att samhällsbyggnadskontoret inte har några invändningar mot bygglovet.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utformningen och placeringen av återvinningsstationen. Av yttrande från Förvaltningen för Teknik daterat 2020-12-04 framgår att ser positivt på förslaget att anlägga en ny station på den tänkta platsen. Trafik och utemiljö upplyser att de behöver information om när etableringen av återvinningsstationen kommer ske. Vidare informerar Teknik att en dagvattenledning korsar området där behållare är tänkta att placeras. På ledningarna finns en nedstigningsbrunn som måste vara åtkomlig. Det bästa alternativet

Justerare

Expedierat/bestyrkt

är att behållare placeras vid sidan om brunnen, men om detta inte är möjligt behöver behållaren enkelt kunna flyttas under.

Miljöavdelningen har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande utformningen och placeringen av återvinningsstationen. Av yttrande från Miljöavdelningen daterat 2020-12-15 framgår att Miljöavdelningen anser att ansökan kan bifallas under förutsättning att den behäftas med följande villkor:

1. Det ska uppföras ett bullerdämpande plank mot söder, väster samt norr för att förebygga olägenheter för de närliggande bostadshusen i dessa riktningar. Planket bör ha en höjd som medför att siktlinjen mot respektive container i möjligaste mån skärs av mot lägenheter på översta våningarna i dessa hus. De bostadshus/fastigheter som i första hand avses är Nötegång 1:121, Nötegång 1:140, samt Nötegång 1:141.
2. Planket bör på insidan (mot containrarna) ha en konstruktion som underlättar för kringblåsande skräp att fastna/hållas kvar. På så vis kommer planket att ha en dubbel funktion som motverkar buller och kringblåsande skräp.
3. Glasbehållarna ska vara bullerdämpade.

Kommunicering

Sökande valde 2020-12-27 att bemöta inkomna synpunkter. Sökande meddelar att den sökta platsen är ”inhägnad” med buskage. Plank är inte en optimal lösning, utan mest en estetisk sådan. Planket vore cirka 2 meter högt, och skulle inte skymma sikten från några byggnader med fler än en våning. Sökanden förstår att nedskräpning kan vara ett vanligt förekommande problem, men anlitar städentreprenörer för att begränsa olägenheterna som kan uppstå. Det är närmare 80 meter mellan den tänkta placeringen och den närmaste bostadsfastigheten med fri sikt över återvinningsstationen (Nötegång 9:3). Varken frågan om nedskräpning eller tillfälligt buller anser Länsstyrelsen utgör hinder mot bygglov då olägenheterna inte bedöms vara sådana betydande olägenheter som avses i 2 kap. 9 § PBL. Slutligen informerar sökande att det inte är omöjligt att ett plank eller att ett bygglovspliktigt nätstängsel uppförs i framtiden i anslutning till stationen.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Nötegång 1:114 angående placeringen av återvinningsstationen. Region Halland som är fastighetsägare för Nötegång 1:114 anser att placeringen är problematiskt för deras verksamhet då de har ambulansintaget till vårdcentralen på andra sidan vägen. Fastighetsägaren vill även framföra att placeringen kommer resultera i buller, doft och en hel del trafik.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Nötegång 1:116 och Nötegång 1:122 gällande placeringen av återvinningsstationen. I yttrandet lyfts att återvinningsstationen kommer placeras i direkt anslutning till ambulansintaget och en vårdcentral ska inte behöver eventuella trafikproppar och störande buller. Vidare anser fastighetsägare att det ur miljösynpunkt är olämpligt att placera en återvinningsstation i ett kommande bostads- och verksamhetsområde. Fastighetsägare önskar att återvinningsstationen placeras antingen på idrottsplatsens parkering öster om väg 158 eller på den kommunalägda marken mellan gamla Särövägen och väg 158. Slutligen vill fastighetsägare lyfta att

Justerare

Expedierat/bestyrkt

krav ska ställa spå att Gunnebo stängsel uppförs runt återvinningsstationerna för att förhindra nedskräpning.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2020-12-30

Yttrande från sökande, 2020-12-27

Remissvar från miljöavdelningen, 2020-12-15

Utlåtande från sakägare, 2020-12-09

Remissvar från Förvaltningen för Teknik, 2020-12-04

Remissvar från Samhällsbyggnadskontoret, 2020-11-26

Skyltritning, 2020-10-20

Situationsplan, 2020-10-20

Följebrev, 2020-10-20

Fullmakt, 2020-10-20

Illustration behållare, 2020-10-20

Ansökan, 2020-10-20

Yttrande, 2021-01-21

Yttrande 2021-01-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för återvinningsstation på fastighet med motiveringen att föreslagen åtgärd, med beaktan av dess placering i ett bostadsområde, har viss negativ inverkan på omgivningen och bedöms inte vara lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stadsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Den föreslagna åtgärden kan vidare innebära en olägenhet för de närboende som i vissa fall kan anses vara betydande.

Thure Sandén (M) yrkar vidare på en redaktionell ändring avseende ett tillägg av inkomna synpunkter. Under rubriken kommunicering skrivs följande inkomna synpunkter in:

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Nötegång 1:114 angående placeringen av återvinningsstationen. Region Halland som är fastighetsägare för Nötegång 1:114 anser att placeringen är problematiskt för deras verksamhet då de har ambulansintaget till vårdcentralen på andra sidan vägen. Fastighetsägaren vill även framföra att placeringen kommer resultera i buller, doft och en hel del trafik.

Invändningar har kommit in från fastighetsägare till Nötegång 1:116 och Nötegång 1:122 gällande placeringen av återvinningsstationen. I yttrandet lyfts att återvinningsstationen kommer placeras i

Justerare

Expedierat/bestyrkt

direkt anslutning till ambulansintaget och en vårdcentral ska inte behöva eventuella trafikproppar och störande buller. Vidare anser fastighetsägare att det ur miljösynpunkt är olämpligt att placera en återvinningsstation i ett kommande bostads- och verksamhetsområde. Fastighetsägare önskar att återvinningsstationen placeras antingen på idrottsplatsens parkering öster om väg 158 eller på den kommunalägda marken mellan gamla Särövägen och väg 158. Slutligen vill fastighetsägare lyfta att krav ska ställa på att Gunnebo stängsel uppförs runt återvinningsstationerna för att förhindra nedskräpning.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) finner att det finns tre förslag till beslut, d.v.s. förvaltningens förslag, eget avslagsyrkande samt eget yrkande om redaktionell ändring.

Ordföranden (M) ställer eget yrkande om avslag och förvaltningens förslag mot varandra, och finner att arbetsutskottet beslutar enligt eget yrkande om att avslå ansökan om bygglov.

Slutligen prövar ordföranden (M) eget yrkande om redaktionell ändring, och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Beslutet skickas till

Fastighetsägare till Nötegång 9:3 (delges)

Samhällsbyggnadskontoret

Miljöavdelningen

Förvaltningen för Teknik

Justerare

Expedierat/bestyrkt

§ 42

SÄRÖ 1:441 - bygglov för tillbyggnad av verksamhetslokal

Dnr BN 2017-001283

Beslut - Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad verksamhetslokal. 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 fastställs till samma som befintlig byggnad.

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

Bygglovsavgift har redan tagits vid beslutet 2017.

Upplysningar

Bygglovet prövar främst den lovpliktiga tillbyggnaden. Ändrad planlösning påverkar tekniska egenskapskrav som prövas inför startbesked.

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. 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 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

Ny prövning av beslut som Länsstyrelsen upphävt på grund av avsaknad av motivering. Ansökan gäller tillbyggnad om bruttoarea på 180 m² utan byggnadsarea, då befintlig balkong/takterass byggs

Justerare

Expedierat/bestyrkt

in. Vidare omfattar ansökan ändrad planlösning som är anmälningspliktigt. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd är planenlig, samt lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan och Bygglövs ska enligt PBL 2 kap 9 § respektive 9 kap 30§ därför beviljas.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse, 2021-01-14

Ansökan, sektionsritning 2017-08-24

Situationsplan, fasad och planritning 2017-09-25

Bilaga till beslut

Länsstyrelsens beslut 2018-11-19

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom 2017-08-24 och var komplett 2017-09-25. Bygglövs för samma åtgärd beviljades av byggnadsnämnden 2017-10-02, tjm § 2056. Bygglövs överklagades till Länsstyrelsen, som 2018-11-19 upphävde Byggnadsnämndens beslut och återförvisades ärendet till nämnden för ny prövning. Beslutet saknade enligt Länsstyrelsens uppfattning en klagörande motivering.

Ansökan gäller tillbyggnad i nordost av befintlig verksamhetsbyggnad för hotell- och konferensverksamhet samt ändring enligt inlämnad ansökan. Ytan som byggs in utgörs idag av en öppen balkong/takterrass som 2016 försetts med en pergolaliknande konstruktion i samma omfattning som den föreslagna tillbyggnaden. Tillbyggnaden görs enligt sökande på våningsplan två, men våning 3 vid en uppdelning av byggnadskropparna och som man uppfattar berörd byggnadsdel från utsidan. Tillbyggnaden medför en bruttoarea på 180 m². Ingen byggnadsarea tillkommer. Tillbyggnaden påverkar inte detaljplanens angivna, våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd

Den ändrad planlösningen berör fyra hotellrum samt äldre konferenslokaler som behöver utvidgas och moderniseras. Tre av hotellrummen tas bort och ersätts med två konferensrum, toaletter samt fläktrum. Verksamhetens art och omfattning bedöms inte ändras av ombyggnaden. Det är inte en väsentlig ändrad användning som kräver lov att ändra hotellrum till konferensrum, utan verksamheten är fortsatt en hotell-och konferensanläggning.

Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan SP 133B vars ändring från 2014 syftade till att möjliggöra tillbyggnad av entré till hotell och konferensanläggning. I övrigt samma bestämmelser som SP 133 från 1991 som möjliggjorde en utbyggnad åt söder som reglerats med bruttoarea och med färgsättning lik befintlig byggnad. För berörd del begränsas byggrätten av högsta antal våningar (3 st), högst byggnadshöjd över nollplanet (+27,3), samt högsta totalhöjd över nollplanet (+30), men har ingen begränsning i bruttoarea.

Vidare har detaljplanen utrett vad som gäller riksintressen, natur och kulturvärden. För berörd byggnad, "Lokmannahemmet" från 1913, bedömdes 1979 som en kulturhistoriskt värdefull

Justerare

Expedierat/bestyrt

byggnad genom en q-märkning men som efter flera om och tillbyggnader inte längre är relevant och togs därför bort 1991.

Beräkning av byggnadshöjd

Tillbyggnaden faller inom 45 graders vinkeln från takfoten och påverkar därför inte byggnadshöjden.

Kommunicering

Åtgärden är planenlig, därför har inga grannar hörts

Beslutsgång

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

Beslutet skickas till

Sökanden, Skatteverket (A-post), Post- och Inrikes Tidningar

Justerare

Expedierat/bestyrkt

Ärende om tillsyn

Ärende § 43 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