

Datum
2023-12-01

§ 320

Dnr BN-2023-000621

RÖRVIK 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgift för beslutet enligt gällande taxa är 23 125 kronor. Avgiften reduceras med 23 125 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 2022-12-06 § 236.

Villkor

Föreslagen byggnationsåtgärd ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse såvitt avser tomt-storlek. Den fastighet som ämnas nybildas för bostadsändamål ska sålunda utgöra en tomt vars yta inte understiger övriga tomters areal inom befintligt bostadsområde. Föreslagen åtgärd ska vidare lokaliseras på den plats som föreslagits i förevarande ärende om förhandsbesked, vilket utgör en lämplig lokalisering för den sökta åtgärden. Lokalisering av ett nytt bostadshus ska sålunda inte avvika från föreslagen lokalisering i förevarande ansökan om förhandsbesked. Därtill villkoras förhandsbeskedet med att en framtida avstyckning från befintlig fastighet inte ska medföra att det uppstår ytterligare en eller flera tomter eller markområden inom aktuellt område som kan utgöra så kallade lucktomter.

Upplysningar

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

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

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

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

Beslutsmotivering

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom delområde 4 i en fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att föreslagen lokalisering av ett enbostadshus utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Detta särskilt med beaktande av att aktuellt markområde bedöms utgöra ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och som är belägen mellan andra bebyggda

Expedierat/bestyrt

Datum
2023-12-01

fastigheter av likvärdig storlek. Föreslagna åtgärd bedöms vidare passa väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Arbetsutskottet bedömer sålunda att föreslagen lokalisering bedöms vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att ovan angivna villkor följs. Arbetsutskottet anser vidare att den nu sökta åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärderna förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill har det i ärendet inte framkommit några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning.

Arbetsutskottet bedömer sammantaget att förevarande fastighet utgör en lucktomt och att föreslagen lokalisering passar väl in i landskapet och närliggande bebyggelse samt i övrigt är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Ovan angivna villkor avseende tomtstorlek motiveras med att övriga bostadstomter i området utgörs av arealmässigt större fastigheter och att det aktuella området inte bör förtätas ytterligare. Villkoren avseende lokalisering och lucktomt motiveras med att tomten har unika förutsättningar, vilka bör beaktas vid nybyggnation samt att det föreligger en påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan om förevarande lokalisering sker på annan plats på fastigheten samt om det tillskapas markområden som kan utgöra lucktomter inom förevarande bostadsområde.

Tillämplig lagstiftning

Plan- och bygglagen (2010:900)

9 kap. 17 § Om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

9 kap. 31 § Bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

2 kap. 1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge 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 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. *Lag (2014:862)*.

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

Datum
2023-12-01

2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,

4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. *Lag (2013:867)*.

2 kap. 4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 6 § 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.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477)*.

12 kap 8 a § Om en avgift tas ut för handläggningen av ett ärende om förhandsbesked enligt 8 § 1, 8 eller 9 eller ett ärende om lov enligt 8 § 2, 8 eller 9, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids. Avgiften ska dock inte reduceras om tidsfristen överskrids på grund av ett beslut enligt 9 kap. 28 §.

Om en avgift enligt 8 § 1, 3 eller 9 tas ut för handläggningen av en anmälan för en åtgärd som avses i 9 kap. 16 §, ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 45 § första stycket överskrids. *Lag (2018:1136)*.

Datum
2023-12-01

Beslutet kan överklagas

Du kan överklaga beslutet genom att skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då du 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 vilket beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Du behöver uppge dina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

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

Sammanfattning av ärendet

Ansökan

Ansökan som kom in 2023-08-13 innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten RÖRVIK 2:3, delområde 4, i hörnet mellan Västra Hagenvägen och Ekstigen.

I ansökan framställs två alternativ, att ersätta befintlig komplementbyggnad med ett enbostadshus eller att ändra användning av befintlig komplementbyggnad till ett enbostadshus. Sökande har inte ombetts precisera sin ansökan då båda åtgärderna syftar till lokalisering av ett enbostadshus på platsen, en ersättningsbyggnad eller ändrad användning av befintlig byggnad då placeringen är samma för båda åtgärderna, markerade med kryss på situationsplanen.

Tänkt avstyckning är inte specificerad, utan ett område är markerat för en möjlig placering av ny fastighetsgräns.

I ansökan står det vidare att tänkt byggnation ska anslutas till kommunala VA-ledningar och att utfart ska ske mot Ekstigen.

Sökande beskriver den tänkta tomten som en lucktomt som saknar huvudbyggnad.

Förutsättningar

Historik

Den del av Rörvik 2:3 som nu är tänkt att bebygga med ett enbostadshus och stycka av för att bilda en ny fastighet styckades till viss del av från Rörvik 2:18 år 2018.

Ärendet började som ett avstyckningsärende hos Lantmäteriet men efter samråd med Kungsbacka kommun ändrades ansökan till en fastighetsreglering.

Det fanns då en ansökan om förhandsbesked hos kommunen, vilken återtogs efter besked om att ansökan inte kunde beviljas, vilket framgår av förrättningsakten.

Beskrivning

Fastigheten har en total areal om cirka 11,5 hektar uppdelat på fyra delområden.

Delområde 4 som är aktuellt för ansökan har en total area om cirka 2,9 hektar och är

Datum
2023-12-01

belägen utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och i anslutning till sammanhållen bebyggelse.

Den del av fastigheten som är avsedd för byggnation av ett enbostadshus är idag bebyggd med en komplementbyggnad. I ansökan om bygglov finns beskrivet att den innehåller garage för en bil, vävstuga, förråd, vedbod och kontor. Byggnadsarean är cirka 79 kvadratmeter.

Det finns också en lada för jordbruksverksamhet inom fastigheten Rörvik 2:3, delområde 4.

Enligt ärende om VA (vatten och avlopp) går spillvattenledningen till Rörvik 2:18 över fastigheten Rörvik 2:3>4.

I den norra delen av tänkt tomt, utmed Västra Hagenvägen, går en ledningsrätt.

Översiktsplan

Översiktsplanen, *Vårt framtida Kungsbacka*, anger att fastigheten ligger *utanför utvecklingsorten och inom kustbygd*.

Inom området behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus, generellt tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för Försvarsmaktens påverkansområde, riksintresse för högexploaterad kust och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Geologi

På tänkt avstyckning är jordarterna postglacial finsand och urberg enligt kartering från SGU, Sveriges geologiska undersökningar.

Grannehörande

Då åtgärden ska utföras utanför område med detaljplan har sakägare och andra berörda fått möjlighet att yttra sig angående ansökan enligt PBL 9 kap 25 §.

Yttranden har inkommit angående ansökan:

- Ägare till fastigheten Rörvik 2:17 har yttrat sig angående ansökan. De anför bland annat att eventuell sprängning vid byggnation måste föregås av besiktning, att fällning av träd kan utöka problem med dagvatten vid regn samt att ett nytt hus måste anpassas till miljön, helst utan att de stora träden tas bort.
- Ägare till fastigheten Onsala-Hagen 6:9 har yttrat sig angående ansökan. Hen säger att dagvatten måste tas omhand på lämpligt och riktigt sätt, vilket också innebär översyn av nuvarande lösning.
- Vägsamfälligheten har yttrat sig angående ansökan. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut. Kortfattat säger yttrandet att det rinner vatten från Rörvik 2:3 mot väg och andra fastigheter, troligt på grund av igensättning av rör som är tänkt att leda bort dagvatten. Samfälligheten förutsätter att detta problem blir åtgärdat av de berörda fastigheterna, varav Rörvik 2:3 är en.

Datum
2023-12-01

- Ägare till fastigheterna Onsala-Hallen 2:3 och Rörvik 2:18 har ingen erinran mot sökt åtgärd.

Övriga fastighetsägare som är hörda har inte yttrat sig angående åtgärden.

Platsbesök

Anteckning från platsbesök 2023-08-30:

” Befintlig komplementbyggnad är placerad på en lämplig plats i förhållande till gatan och berget bakom byggnaden.

Berget är relativt brant från vägen och en markåtgärd för att bygga hus på platta skulle kräva en för stor sprängning och inte kunna anpassas till markens nivåer.

Att bygga tomten närmare Västra Hagenvägen förändrar strukturen då byggnaderna i området snarare förhåller sig till och angör slutning istället för att vara uppförda på plan mark. Undantag finns, men inte i så stor omfattning att det påverkar bebyggelsestrukturen.

Komplementbyggnaden är inte stor och placerad nära tomtgräns.

Det kan vara svårt att få till byggnation med garage och huvudbyggnad utan att förändra befintlig bebyggelsestruktur på ett olämpligt sätt.”

Remisser

Remisser är skickade enligt Förvaltningslag (2017:900) 26 §.

- Försvarsmakten har hörts angående åtgärden då området ligger inom riksintresse för försvarets påverkansområde. Yttrande har inkommit utan erinran.
- Förvaltningen för teknik har hörts angående åtgärden och informerar:
” Berörd del av fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten, vilket innebär att Teknik ska förse styckningslotten med kommunalt VA.
Avfallshantering kan ske från fastigheten i anslutning till Ekstigen då insamlingsfordon vänder längre in på vägen.”.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförda uppgifter inför byggnadsnämndens beslut enligt 9 kap. 26 § PBL.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2023-11-24

Tjänsteskrivelse, 2023-11-21

Remissvar, 2023-09-20

Remissvar, 2023-09-15

Remissvar, 2023-09-14

Remissvar, 2023-09-14

Remissvar, 2023-09-01

Datum
2023-12-01

Platsbesök, anteckning, 2023-08-30
Ansökan, 2023-03-27
Karta, 2023-03-27
Fotografi, 2023-03-27

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisas ett yttrande från sökande daterat 2023-11-24.

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering utgör en lämplig komplettering av förevarande bebyggelsegrupp. Detta särskilt med beaktande av att aktuellt markområde utgör ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och som är belägen mellan andra bebyggda fastigheter av likvärdig storlek. Föreslagna åtgärd bedöms vidare passa väl in i landskapsbilden och följer den struktur som övrig bebyggelse har i området. Föreslagen lokalisering bedöms därmed vara lämplig utifrån den specifika platsens förutsättningar, förutsatt att villkoren i beslutet följs. Vidare bedöms den nu sökta åtgärden uppfylla de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL. Åtgärden förutsätter inte planläggning av nu aktuellt område och uppfyller samtliga krav i 2 och 8 kap. PBL. Därtill har det i ärendet inte framkommit några motstående intressen som talar emot ett positivt förhandsbesked i samband med förevarande prövning. Sammantaget utgör förevarande fastighet en lucktomt och föreslagen lokalisering anses passa väl in i landskapet och närliggande bebyggelse. Åtgärden är även i övrigt lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Villkoret avseende tomtstorlek motiveras med att övriga bostadstomter i området utgörs av arealmässigt större fastigheter och att det aktuella området inte bör förtätas ytterligare. Villkoren avseende lokalisering och lucktomt motiveras med att tomten har unika förutsättningar, vilka bör beaktas vid nybyggnation samt att det föreligger en påtaglig risk för negativ prejudicerande verkan om förevarande lokalisering sker på annan plats på fastigheten samt om det tillskapas markområden som kan utgöra lucktomter inom förevarande bostadsområde.

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Lars Erikssons (S) yrkande.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller Lars Eriksson (S) med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

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

Datum
2023-12-01

Fastighetsägare till Rörvik 2:17 och Onsala-Hagen 6:9 (delges)
Vägsamfällighet (delges)
Fastighetsägare till Onsala-Hallen 2:3 och Rörvik 2:18
Förvaltningen för Teknik (internpost)