



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–15.30
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD) deltar ej § 56 pga. jäv	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Peter Sebestyén, enhetschef §§ 37-40 Karl Boström, enhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist André Nilsson, senior bygglovshandläggare Thinh Bui-Lungqvist, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Johan Gerremo, verksamhetschef, kommunstyrelsens förvaltning §§ 37-39 Mathias Pedersen, enhetschef, förvaltningen för Teknik §§ 37-39 Andreas Rydholm, kartingengör § 41 Sofia Johansson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofia Johansson	Paragrafer §§ 37-56
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum
2026-03-31

Innehåll

§ 37	Dnr BN-2026-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 38	Dnr BN-2026-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 39	Dnr BN-2026-00046 Information om utbyggnadsplan för Kungsbacka	6
§ 40	Dnr BN-2026-00067 Byggnadsnämndens tillsynsplan 2026-2029	7
§ 41	Dnr BN-2026-000087 Antagande av nytt vägnamn till enskild väg – SLÄPS-KULLEN 2:445 med flera	9
§ 42	Dnr BN-2025-002379 BUERA 5:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	10
§ 43	Dnr BN-2025-002202 GÖDATORP 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus..	15
§ 44	Dnr BN-2025-002346 MYREKULLA 7:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ..	21
§ 45	Dnr BN-2026-000126 NÖTEGÅNG 2:60 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	26
§ 46	Dnr BN-2025-002597 SLÄPS-KULLEN 2:442 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	33
§ 47	Dnr BN-2025-000592 SKÅRBY 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	41
§ 48	Dnr BN-2025-002242 VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	42
§ 49	Dnr BN-2026-000156 VALLDA 9:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	47
§ 50	Dnr BN-2025-002565 ÖLMANÄS 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus....	52
§ 51	Dnr BN-2025-002666	

Datum
2026-03-31

	KUNGSBACKA 2:33 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad och nybyggnad av murar.....	54
§ 52	Dnr BN-2025-001971 RÖSAN 2:29 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	59
§ 53	Dnr BN-2025-001739 VALLDA 8:63 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	63
§ 54	Dnr BN-2025-002516 VIKEN 2:3 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.....	67
§ 55	Dnr BN-2019-000180 ÅSA 2:59 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd mur samt markåtgärder	68
§ 56	Dnr BN-2025-002368 ÄRLAN 11 - Bygglov för ändrad användning av flerbostadshus	73

Datum
2026-03-31

§ 37

Dnr BN-2026-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ärende 11. SKÅRBY 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, utgår från dagens sammanträde.

Ärende 18. VIKEN 2:3 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Datum
2026-03-31

§ 38

Dnr BN-2026-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om en ny riktlinje som kommer att tas fram inom civil beredskap för att stärka kontinuitetsarbetet. Riktlinjen kommer att revideras årligen.

Hanna Ståhl, verksamhetschef, informerar arbetsutskottet om Nöjd Kund Index (NKI) per fjärde kvartalet 2025.

Beslutsgång

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

Datum
2026-03-31

§ 39

Dnr BN-2026-00046

Information om utbyggnadsplan för Kungsbacka

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Johan Gerremo, verksamhetschef på kommunstyrelsens förvaltning och Mathias Pedersen, enhetschef på förvaltningen för Teknik, informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om Kungsbackas utbyggnadsplan.

Utbyggnadsplaneringen ska ge en samlad bild av kommunens kommande samhällsbyggnadsprojekt och när dessa planeras att genomföras. Utbyggnadsplanen ska fungera som ett verktyg för en mer sammanhållen samhällsbyggnadsprocess, stödjer den årliga budgetprocessen och bidrar till en större möjlighet att hushålla investeringsmedel. Den ska även stärka portföljstyrningen och projektledningen för större utbyggnadsområden.

Beslutsgång

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

Datum
2026-03-31

§ 40

Dnr BN-2026-00067

Byggnadsnämndens tillsynsplan 2026-2029

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar tillsynsplan för 2026–2029, daterad 2026-03-17.

Sammanfattning av ärendet

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

För att få en helhetsbild av byggnadsnämndens tillsynsarbete har Bygg- och miljöförvaltningen uppdaterat tillsynsplanen för att gälla 2026–2029. I tillsynsplanen redovisar förvaltningen sin bedömning av det samlade tillsynsbehovet inom ansvarsområdet. Tillsynsplanen är ett viktigt strategiskt styrdokument och anger hur tillsynen årligen ska hanteras, prioriteras, genomföras och följas upp.

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

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

Behovsutredningen visar behovet av resurser för tillsynsansvaret för att bibehålla ärendebalansen för nya ärenden och för behovet av resurser för att hantera den befintliga ärendeskuld som föreligger inom tillsynsområdet.

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-18
Tillsynsplan 2026-2029, 2026-03-17

Datum
2026-03-31

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Datum
2026-03-31

§ 41

Dnr BN-2026-000087

Antagande av nytt vägnamn till enskild väg – SLÄPS-KULLEN 2:445 med flera

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar vägnamnsförslaget Lilla Hagenvägen.

Sammanfattning av ärendet

Med anledning av att fastigheten SLÄPS-KULLEN 2:71, som ligger längs med östra sidan av

Hagenvägen i Kullavik, har styckats av till ett mindre antal nybildade fastigheter, är dessa i behov av adressnummer. Fastigheterna nås via en framdragen väg som ansluter från Hagenvägen och sträcker sig cirka 70 meter österut.

I kombination av avstyckningen och en begynnande brist på lediga adressnummer i området och söderut längs med Hagenvägen, uppstod ett behov av vägnamn till den framdragna vägen för att kunna adressätta de nybildade fastigheterna utifrån det nya vägnamnet.

Namnberedningsgruppen kontaktade berörda fastighetsägare för att de skulle få möjligheten att vara delaktiga i processen med att ta fram vägnamnsförslag, vilka tillsammans skapade en

namnkommitté och föreslog Lilla Hagenvägen. Då vägen leder till ett mindre antal fastigheter och ansluter från Hagenvägen anser namnberedningsgruppen att vägnamnsförslaget Lilla Hagenvägen är passande.

Vägnamnsförslaget har varit ute på remiss till Nordhallands Hembygdsförening, Räddningstjänsten Kungsbacka, PostNord Kungsbacka, Teknikförvaltningen och berörda fastighetsägare, utan erinran.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-16

Karta med vägnamnsförslag, 2026-02-16

Remissvar, 2026-02-24

Remissvar, 2026-02-24

Remissvar, 2026-02-23

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Datum
2026-03-31

§ 42

Dnr BN-2025-002379

BUERA 5:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 25 734 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. Enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 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, om ingen har överklagat det, inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse i Post- och Inrikes tidningar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom en prövningsfastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten är cirka 3 025 kvadratmeter, bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader samt ansluten till kommunalt VA.

Vid prövning enligt 9 kap. 31 § PBL ska en samlad bedömning göras av markens lämplighet. Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den aktuella platsen är lämplig för den avsedda åtgärden. Åtgärden sker inom en redan ianspråktagen fastighet och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, vilket innebär att den utgör en naturlig komplettering snarare än en nyetablering. Att platsen redan är bebyggd med komplementbyggnad talar för att marken är lämplig att pröva för ytterligare bostadsändamål.

Arbetsutskottet konstaterar även att översiktsplanens restriktiva hållning inom kustbygd är vägledande, ej bindande. I förevarande ärende bedöms dessutom åtgärden vara av begränsad omfattning och inte motverka en långsiktigt hållbar utveckling eller en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. PBL. Arbetsutskottet anser

Datum
2026-03-31

därför att åtgärden inte medför en sådan negativ prejudicerande verkan som hindrar ett positivt förhandsbesked, särskilt med beaktande av att prövningsfastigheten har särskilda förutsättningar genom sin storlek, befintliga bebyggelse och lokalisering. Den aktuella åtgärden bedöms inte heller ge upphov till långsiktiga konsekvenser för bebyggelseutvecklingen i området som förutsätter planläggning. Även om åtgärden inte utgör en lucktomt i strikt mening så anser arbetsutskottet att det rör sig om en komplettering inom befintlig bebyggelsestruktur.

Den sökta åtgärden bedöms vidare inte påtagligt skada riksintresset för friluftsliv. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning och dess lokalisering inom redan ianspråktagen fastighet bedöms den inte heller medföra negativa konsekvenser av betydelse vad gäller transportbehov, kommunens långsiktiga planering eller samhällsservice.

Vid en samlad intresseavvägning bedöms det enskilda intresset väga över, då åtgärden inte medför någon påtaglig skada på allmänna intressen utan framstår som en lämplig komplettering av aktuell bebyggelse. Sammantaget bedömer arbetsutskottet att den aktuella marken är lämplig för ändamålet och att det föreligger förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked.

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

Enligt 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.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen

Datum
2026-03-31

i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-11-05.

Ansökan var komplett 2025-11-05.

Ansökan avser nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten. Fastigheten har en areal av 3 025 kvadratmeter och är idag bebyggd med ett enbostadshus och en komplementbyggnad i den norra delen. I den södra delen finns en befintlig komplementbyggnad där nylokalisering av ett enbostadshus är föreslagen.

Inskickade plan, fasad och sektionsritningar ingår inte i den här prövningen. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Tidigare ärenden:

En ansökan om förhandsbesked avslogs av byggnadsnämndens arbetsutskott 2012-02-21.

Ärendet överklagades till Mark & Miljödomstolen som i dom 2012-11-20 avslog överklagandet, målnummer P3019-12.

Lagakraftvunnen 2012-12-11.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Platsen som det planeras att byggas på ligger i ett område som omfattas av ett stort skogsparti i bakkanten som genom vårt kartsystem även styrker att det över tid har funnits på platsen.

Datum
2026-03-31

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och anför i sitt yttrande som inkom till förvaltningen 2025-12-28

Min far och mor byggde mitt föräldrahem som är beläget på fastigheten Buera 5:15 i slutet av 60-talet. Min far var född på den närliggande släktgården Ängås, som fastigheten avstyckades ifrån.

Min far hade ett stort intresse för bilar och byggde ett garage på den södra delen av fastigheten för sin bilsamling i början av 2000-talet. Jag är nu ägare till fastigheten. Huset föreslås placeras på den södra delen av Buera 5:15 som bilgaraget är belägen på, söder om Källskullevägen. Huset skulle utgöra en naturlig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp med en tomt på ca 1500 kvm och platsen är idag bevuxen av skog/impediment och är inte värdefull åkermark. Fastigheten är belägen i av slutet av Källskullevägen och ett nytt hus skulle inte komma att innebära någon negativ påverkan för grannarna. Vatten och avlopp ansluts till kommunalt VA.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-02-02

Sökandes yttrande, 2025-12-18

Kommunicering av utlåtande, 2025-12-03

Karta, 2025-11-05

Ansökan, 2025-11-05

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med följande motivering; den aktuella platsen är lämplig för den avsedda åtgärden. Åtgärden sker inom en redan ianspråktagen fastighet och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, vilket innebär att den utgör en naturlig komplettering snarare än en nyetablering. Att platsen redan är bebyggd med komplementbyggnad talar för att marken är lämplig att pröva för ytterligare bostadsändamål. Översiktsplanens restriktiva hållning inom kustbygd är vägledande men inte bindande. I förevarande ärende bedöms dessutom åtgärden vara av begränsad omfattning och inte motverka en långsiktigt hållbar utveckling eller en ändamålsenlig struktur enligt 2 kap. PBL. Åtgärden medför därmed inte en sådan negativ prejudicerande verkan som hindrar ett positivt förhandsbesked, särskilt med beaktande av att prövningsfastigheten har särskilda förutsättningar genom sin storlek, befintliga bebyggelse och lokalisering. Den aktuella åtgärden bedöms inte heller ge upphov till långsiktiga konsekvenser för bebyggelseutvecklingen i området som förutsätter planläggning. Även om åtgärden inte utgör en lucktomt i strikt mening så

Datum
2026-03-31

rör det sig om en komplettering inom befintlig bebyggelsestruktur. Den sökta åtgärden bedöms vidare inte påtagligt skada riksintresset för friluftsliv. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning och dess lokalisering inom redan ianspråktagen fastighet bedöms den inte heller medföra negativa konsekvenser av betydelse vad gäller transportbehov, kommunens långsiktiga planering eller samhällsservice. Vid en samlad intresseavvägning bedöms det enskilda intresset väga över, då åtgärden inte medför någon påtaglig skada på allmänna intressen utan framstår som en lämplig komplettering av aktuell bebyggelse. Sammantaget bedöms marken vara lämplig för det sökta ändamålet varför det föreligger förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked.

Heinrich Kaufmann (C) och Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

Ordförande (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller eget med fleras yrkande.

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Datum
2026-03-31

§ 43

Dnr BN-2025-002202

GÖDATORP 2:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 200 kronor. Avgiften är minskad med 19 200 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Kommunens utveckling behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad det gäller ekonomi och hur vi hanterar vår natur. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

Vidare råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är i synnerhet störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten.

Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Översiktsplan

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen.

Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens

Datum
2026-03-31

olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning. Fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utredningsområde för landsbygdsområde. Ny bebyggelse på landsbygden och ska lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är i anspråkstagen intill annan bebyggelse i närheten av vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret.

Ny bostadsbebyggelse inom landsbygdsutveckling sker endast genom enstaka lokaliseringsprövningar (förhandsbesked) och ska i första hand ske genom komplettering där bebyggelse redan finns.

Areella näringar, livsmedelsproduktion, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras. 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.

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 (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2013-02-25 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. Av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden, P 11043-16 och P 3331-17, framgår att det vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för negativ prejudicerande verkan särskilt beaktas.

Förvaltningen bedömer att föreslagen byggnation inte uppfyller skälen för en lucktomt.

Föreslagen byggnation på nu aktuell plats anses snarare utgöra en förtätning av området och inte en lucktomt. Förvaltningen menar att det i föreliggande fall rör sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus.

Ett beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19). De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms försvåra en framtida rationell framtida detaljplaneläggning av området. Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket, samt att det finns fler liknande markområden som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för

Datum
2026-03-31

området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

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.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga ett bostadshus på platsen.

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

Enligt 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.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt

Datum
2026-03-31

· hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-10-07.

Ansökan var komplett 2025-10-07.

Ansökan avser lokalisering av två nya enbostadshus inom fastigheten och har en areal om 237 808 m². Aktuellt område är en plats i en lantlig miljö nära en gård. Den nya föreslagna lokaliseringen föreslås ligga norr om två avstyckade tomter Gödatorp 2:18 och 2:19 som beviljades förhandsbesked 2022-07-01.

Omkring platsen finns flera byggnader, både bostadshus och ladugårdsstrukturer. Platsen har en naturnära omgivning och ligger nära en skogsdunge och en strand vid vattnet. I närheten finns också öppna fält som används för jordbruk och betesmark. Vägarna i området är smala och slingrande.

Tidigare ärenden:

Två avstyckade tomter Gödatorp 2:18 och 2:19 beviljades förhandsbesked 2022-07-01. I direkt anslutning till de tänkta nya tomterna

Ansökan kom in 2025-10-07.

Ansökan var komplett 2025-10-07.

Ansökan avser lokalisering av två nya enbostadshus inom fastigheten och har en areal om 237 808 m². Aktuellt område är en plats i en lantlig miljö nära en gård. Den nya föreslagna lokaliseringen föreslås ligga norr om två avstyckade tomter Gödatorp 2:18 och 2:19 som beviljades förhandsbesked 2022-07-01.

Omkring platsen finns flera byggnader, både bostadshus och ladugårdsstrukturer. Platsen har en naturnära omgivning och ligger nära en skogsdunge och en strand vid vattnet. I närheten finns också öppna fält som används för jordbruk och betesmark. Vägarna i området är smala och slingrande.

Tidigare ärenden: Två avstyckade tomter Gödatorp 2:18 och 2:19 beviljades förhandsbesked 2022-07-01. I direkt anslutning till de tänkta nya tomterna.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2026-03-31

Övriga förutsättningar för platsen

Platsen som det planeras att byggas på omfattas glaciär lera samt postglacial sand.

Avlopp

Fastigheten ansluts till en VA-samfällighetsförening Gödatorp VA Ekonomisk förenings ledningsrätt för kommunalt vatten & avlopp och är giltig i 2 år daterad 2025-10-03.

Kommunicering

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och anför:

Enligt Kungsbacka Kommuns gällande översiktsplan, som vann laga kraft 26 januari 2022, så anser vi att det med all önskvärd tydlighet framgår att Kungsbacka vill verka för en bättre balans mellan de västra och östra kommundelarna. Området för landsbygdsutveckling definieras i huvudsak av Kungsbackas östra kommundelar.

Nya bostäder och verksamheter på landsbygden har fördel av en lokalisering nära de allmänna vägarna, längsta avstånd ska vara som mest två kilometer.

Gällinge, som har skola och lanthandel, är en viktig servicepunkt för denna del av landsbygden.

Till fastigheterna Gödatorp 2:18 och 2:19 har redan beretts möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt m.m

Övriga synpunkter biläggs tjänsteskrivelsen i sin helhet.

Remisser

Förvaltningen för teknik har fått möjlighet att yttra sig avseende VA-anslutning. Av yttrande från daterat 2026-03-09 framgår att de inte har några invändningar mot åtgärden.

Beslutsunderlag

Bygg-och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-11

Remissvar ifrån tekniska förvaltningen, 2026-03-09

Yttrande ifrån sökande, 2026-02-27

Underrättelse, 2026-02-23

Fasadritningar huvudbyggnad, 2025-10-07

Fasadritning komplementbyggnad, 2025-10-07

Situationsplan, 2025-10-07

Va-intyg Gödatorp ekonomisk förening, 2025-10-07

Ansökan, 2025-10-07

Datum
2026-03-31

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2026-03-31

§ 44

Dnr BN-2025-002346

MYREKULLA 7:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 19 474 kronor. Avgiften är minskad med 19 474 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

I enlighet med vad som framgår av nämndens beslut omfattas prövningsfastigheten av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka. Länsstyrelsen konstaterar att prövningsfastigheten ligger i ett område som benämns grön infrastruktur varvid följande riktlinjer gäller

- Vi ska säkerställa invånarnas tillgång till en sammanhängande grön infrastruktur av parker, natur och rekreationsområden.
- Viktiga biologiska spridningssamband ska bevaras och förstärkas både i tätorterna och på landsbygden.
- Inom ytor för grön infrastruktur ska friluftsliv, turism, biologisk mångfald och areella näringar prioriteras. Generellt tillåts ingen ny bostadsbebyggelse.

Vidare anges bl.a. följande i översiktsplanen.

”Grön infrastruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden. Grön infrastruktur är viktig för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter. Arbete med grön infrastruktur består av miljöer både på land och i vatten och innebär att ta ett helhetsgrepp och att ha ett landskapsperspektiv vid fysisk planering och naturvårdsarbete. Förlusten av arter och deras livsmiljöer är ett av vår tids största miljöproblem. Därför är det viktigt att veta var det finns sammanhängande naturområden där växter och djur kan leva, föröka sig och spridas vidare. I första hand ska exploatering undvikas i områden som är viktiga för den gröna infrastrukturen eller områden med höga naturvärden, vilket säkerställs inom riktlinjer inom kapitlet användning av mark och vatten.”

Översiktsplanen är i och för sig inte bindande för myndigheter och enskilda, men har ändå stor betydelse för bedömningen av vilka allmänna intressen som bör beaktas i ett enskilt ärende och vilken vikt dessa bör ges. Kommunen har, i egenskap av innehavare av det s.k. planmonopolet, ett stort inflytande över hur marken ska

användas i kommunen och en vittgående befogenhet att avgöra när, var och hur nybyggnation ska få ske.

Av Kungsbacka kommuns naturvårdsplan anges avseende Lygnern bl.a. följande.

Lygnern med omgivning är ett storslaget och naturskönt område med omfattande vetenskapliga värden och stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Lygnerns omgivning är variationsrika och har i hög grad en ostörd karaktär. Växt- och djurlivet är rikt i området med ett flertal hänsynskrävande arter.

Jordbruksmark

Det som i första hand ska prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden.

Vid lämplighetsbedömningen ska bland annat prövas om åtgärden uppfyller kraven på lämplig markanvändning i 2 kap. PBL. Det innebär att bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken ska tillämpas.

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

Med begreppet jordbruksmark avses åkermark och kultiverad betesmark. Kultiverad betesmark är gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning med naturresurser.

Vid bedömningen av markens beskaffenhet tas hänsyn till hur marken används och tidigare har använts, markytans storlek och möjligheten att sambruka marken med annan jordbruksmark i området. Även om det inte har varit ekonomiskt rationellt att bruka marken på senare år, utesluter inte det att marken bedöms som brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv.

Aktuellt område utgör en odlad eller odlingsbar yta utan synliga träd eller annan permanent markanvändning. En byggnation på platsen innebär att odlingsytan minskar permanent vilket kan göra maskinell odling svårare.

Att uppföra ett enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark kan enligt förvaltningen inte anses utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Förvaltningen bedömer därmed att marken inte får tas i anspråk för den sökta bebyggelsen. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga den aktuella platsen.

Datum
2026-03-31

Av utredningen framgår att den aktuella delen av fastigheten nyligen utgjort jordbruksmark i ett jordbruksblock och varit berättigat till jordbruksstöd. Utredningen i ärendet ger enligt förvaltningens uppfattning inte stöd för att betrakta marken som annat än brukningsvärd jordbruksmark.

Sammanfattning

Den aktuella platsen ingår i ett sammanhängande och skyddsvärt landskap där flera allmänna intressen sammanfaller. Området är i översiktsplanen utpekad som grön infrastruktur, omfattas av riksintresse för såväl friluftsliv som naturvård samt ingår i kommunens naturvårdsplan för Lygnern. Dessa ställningstaganden är inte isolerade från varandra utan ger sammantaget uttryck för att platsen har en särskilt hög betydelse som en del av den gröna infrastrukturen.

Utpekandet som grön infrastruktur konkretiserar och förstärker de värden som riksintressena och naturvårdsplanen avser att skydda. Området ska bevara ekologiska samband, långsiktigt hållbara livsmiljöer för växter och djur samt tillgodose det rörliga friluftslivets behov. Den restriktiva hållningen till ny bostadsbebyggelse inom grön infrastruktur syftar just till att undvika successiv fragmentering och privatisering av mark som är av betydelse för dessa övergripande värden.

Mot denna bakgrund bedöms den sökta åtgärden, genom tillkommande bostadsbebyggelse och den påverkan på markanvändning och landskapsbild som följer, motverka de intressen som översiktsplanen, riksintressena och naturvårdsplanen avser att säkerställa. Även om varje enskild åtgärd kan framstå som begränsad innebär lokaliseringen inom ett område med så samlat natur- och friluftsvärden att utrymmet för ny bostadsbebyggelse är mycket begränsat.

Sammantaget bedöms platsen inte vara lämplig för den sökta åtgärden med hänsyn till de allmänna intressen som följer av 2 kap. PBL, de ställningstaganden som kommunen gjort i översiktsplanen samt att marken bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Datum
2026-03-31

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkom den 29 oktober 2025 och bedömdes som komplett den 21 november 2025. Den avser lokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Myrekulla 7:10.

Ansökan gällde ursprungligen två enbostadshus, men den 21 november 2025 inkom reviderat underlag som begränsar ansökan till att omfatta ett enbostadshus.

Prövningsfastigheten omfattar cirka 3,5 hektar fördelade på fem skiften. Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet och är i dag bebyggd på skifte ett.

Den sökta åtgärden avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en tomt som avses styckas av inom skifte två. Enligt ansökan planeras den nya fastigheten få en areal om cirka 1000–1100 m².

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten kan omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § Miljöbalken (1998:808), MB.

Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv Lygnern-Rolfsån där följande anges i kommunens översiktsplan.

Välbeläget område i förhållande till Göteborgs storstadsregion med relativt oexploaterad natur i form av skogar och sjöar. Den storslagna utsiktspunkten över sjön Lygnern vid Fjärås bräcka och gravfältet vid Lii är några välkända turistmål i området. Bräckan är också utgångspunkt för friluftsaktiviteter som cykling, vandring och bad. Till detta kommer möjligheter för fritidsfiske i en av länets bästa laxåar.

Riksintresset tillgodoses genom att det ligger inom Grön infrastruktur där friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras och det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse.

Fastigheten omfattas av riksintresse för naturvård Lygnern-Fjäråsbräcka där följande anges i kommunens översiktsplan

Datum
2026-03-31

Ett storslaget och naturskönt område med värdefull naturskog och ädellövskog med ett rikt växt- och djurliv. Lygnern är av limnologiskt intresse som en djup näringsfattig klarvattensjö med en artrik fiskfauna.

Riksintresset tillgodoses genom att det ligger inom Grön infrastruktur där friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras och det generellt inte tillåts någon ny bostadsbebyggelse.

Fastigheten omfattas av Kungsbackas naturvårdsplan för Lygnern där följande anges.

Lygnern med omgivningar är ett storslaget och naturskönt område med omfattande vetenskapliga värden och stor betydelse för det rörliga friluftslivet. Sjön är av limnologiskt intresse som en djup klarvattensjö med bl a nors och storvuxen insjööring. Dessutom är en god vattenkvalitet i Lygnern en förutsättning för att Rolfsåns storlaxstam ska kunna fortleva. Lygnerns omgivningar är variationsrika och har i hög grad en ostörd karaktär. Växt- och djurlivet är rikt i området med ett flertal hänsynskrävande arter.

Områdets karaktär av oexploaterat sjölandskap bör bibehållas. Naturförhållandena med flora och fauna är emellertid fortfarande ofullständigt kända och området bör närmare inventeras. Under tiden bör skogsbruket bedrivas med stor naturvårdshänsyn, de mest värdefulla områdena som t ex mellan Banka och Öxared bör undantas från skog

Lygnerns tillflöden enligt kalkningsprogram. Sjön måste också skonas från förorenande utsläpp och andra ingrepp som kan förändra vattenkvalitén.

Vidare omfattas området och fastigheten av vattenskyddsområde för ytvatten, både primär och sekundär skyddszon.

Kommunicering

Förvaltningen skickade den 13 februari 2026 en preliminär tjänsteskrivelse med förslag om avstyrkan till sökanden. Något svar har inte inkommit.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-17
Situationsplan, 2025-11-21
Ansökan, 2025-10-29

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2026-03-31

§ 45

Dnr BN-2026-000126

NÖTEGÅNG 2:60 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 25 900 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Utanför planlagt område finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Bedömningen om en åtgärds lämplighet görs i en prövning genom planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s.285). Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningarna ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i andra kapitlet Plan- och Bygglagen (SFS 2010:900, nedan PBL).

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann lagakraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett kraftfullt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med den hållbara utvecklingen. Den samspelar med nationella strategier och är framtagen i samråd med kommunens olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning: grön infrastruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Fastigheten Nötegång 2:60 ligger inom utvecklingsort – Särö – vardagsnära friluftsliv och inom områdestyp *grönstruktur*.

- Gröna stråk och områden som är viktiga för den biologiska mångfalden ska värnas.
- Vi arbetar för att allmänna platser, stråk och offentliga miljöer är trygga, säkra och tillgängliga för alla.
- Förutsättningar för vardagsnära friluftsliv ska bevaras och utvecklas.

Grönstruktur

Den aktuella fastigheten ligger inom områdestyp grönstruktur och inom nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Grönstruktur är mark- eller vattenområden som knyter ihop och skapar struktur och kontinuitet i naturområden.

Datum
2026-03-31

Grönstruktur är viktig för att bevara långsiktigt hållbara populationer av växter och djur men också för att ge människor möjlighet till rekreation och kunna nyttja ytor för sociala aktiviteter.

Arbete med grön infrastruktur består av miljöer både på land och i vatten och innebär att ta ett helhetsgrepp och att ha ett landskapsperspektiv vid fysisk planering och naturvårdsarbete. Förlusten av arter och deras livsmiljöer är ett av vår tids största miljöproblem. Därför är det viktigt att veta var det finns sammanhängande naturområden där växter och djur kan leva, föröka sig och spridas vidare. I första hand ska exploatering undvikas i områden som är viktiga för den gröna infrastrukturen eller områden med höga naturvärden.

Grönstruktur utgör ett urval av de viktigaste grönstråken som ofta sammanfaller med områdesskydd och riksintresseområden. En bebyggelseutveckling i området riskerar att inverka på flera allmänna intressen, såsom intresset av att bevara området för rekreation, det rörliga friluftslivet och naturvärden. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden som framför allt är knutna till ädellövskogen.

För att bevara de höga naturvärden som finns i området bedömer förvaltningen att exploatering av området är olämpligt, då det förutom att skapa en prejudicerande effekt som underminerar den kommunala naturvårdsplanens dignitet, dessutom har direkt negativ inverkan på natur och djurliv, men också på det rörliga friluftslivet. Förvaltningen bedömer att det är olämpligt att bygga två enbostadshus på fastigheten

De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan. Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket, samt markområdet som inte exploaterats i området är risken stor att ett beviljande av ansökan får prejudicerande effekter som kan få stora konsekvenser för området, då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

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.

Prejudicerande effekt

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder görs på ett långsiktigt och hållbart sätt. Kommunens utveckling behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad det gäller ekonomi och hur vi hanterar vår natur. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

Vidare råder det allmänt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är i synnerhet störst i Kungsbacka stad, i och runtomkring de större tätorterna samt längs med kusten.

Datum
2026-03-31

Det höga bebyggelsetrycket ställer i synnerhet stora krav på den fysiska planeringen, även enstaka tillkommande bostadshus behöver sättas i ett större perspektiv eftersom flera enstaka nyetableringar kan få omfattande konsekvenser för kommunens hållbara utveckling.

Enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) ska lokalisering av bebyggelse ske på ett sätt som främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen. Bestämmelsen tar i första hand sikte på planläggning, men gäller även vid prövning av enskilda ärenden såsom förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer att de två föreslagna enbostadshusen kan få en prejudicerande effekt och som därigenom kan få stor påverkan på omgivningen. Vid prövningen ska särskilt beaktas hur den föreslagna åtgärden förhåller sig till befintlig bebyggelsestruktur och områdets karaktär. Den långsiktiga inriktningen för utvecklingen av den byggda miljön är att i första hand komplettera, förvalta och underhålla den befintliga strukturen. Detta förutsätter ett hänsynstagande till etablerade fastighetsstorlekar och bebyggelsemönster.

I de områden likt detta i Kungsbacka där det föreligger hög efterfrågan på mark att bebygga innebär beviljade nyetableringar som frångår den befintliga strukturen i området att fler fastighetsägare kan komma att resa krav på positivt bygglov under motsvarande förutsättningar som i det aktuella fallet. Detta ställer höga krav på kommunen att kunna kontrollera eventuella utbyggnader för att växa hållbart och att skapa en tillfredsställande samhällsservice. Enstaka lokaliseringar av bostäder genom bygglov behöver då sättas i ett större perspektiv eftersom risken är stor att en beviljad åtgärd kommer att upprepas inom fler fastigheter i området.

Även om en enskild prövning om att få uppföra två enbostadshus kan tyckas ha en liten inverkan lokalt, kan många enskilda lokaliseringar få omfattande konsekvenser. Ett beviljande av ansökan kan komma att skapa en prejudicerande verkan inte bara i fråga om fastigheter inom det aktuella området utan även inom närliggande områden i kommunen.

Med hänsyn till det höga bebyggelsetrycket, fastighetens storlek, områdets struktur, samt markområdet som inte exploaterats i området då området ingår i grönstruktur bedömer förvaltningen att det finns en överhängande risk att åtgärden får prejudicerande effekter i området. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet som inte är bebyggda och i övrigt med liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder som skulle göra att det förtätar området och blir en stor inverkan då fler fastighetsägare kan komma att ställa krav på att få vidta liknande åtgärder.

Mot bakgrund av risken för prejudicerande verkan i ett område där ny bebyggelse ska undvikas bedömer förvaltningen att ansökan ska avstyrkas.

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 (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 2013-02-25 i mål nr P 8650-12). Bedömningen görs med hänsyn till områdets befintliga bebyggelsestruktur och fastighetsindelning. Av Mark- och miljööverdomstolens avgöranden, P 11043-16 och P 3331-17, framgår att det vid bedömningen av om prövningen ska ske direkt i ett förhandsbesked så ska risken för negativ prejudicerande verkan särskilt beaktas.

Föreslagna byggnationer på nu aktuell plats anses snarare utgöra en förtätning av området och inte en lucktomt. Förvaltningen menar att det i föreliggande fall rör sig om en bit mark och en sökt åtgärd som inte har några unika förutsättningar eftersom det finns fler fastigheter och markbitar i närområdet som har arealmässiga förutsättningar för att på liknande sätt ge plats åt ytterligare bostadshus. Ett beviljat förhandsbesked på platsen riskerar att skapa en negativ prejudicerande verkan som kan sprida sig i området och även andra delar av kommunen med liknande förutsättningar (se mark- och miljödomstolens dom 2020-01-10 mål nr P 1537-19).

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga två bostadshus på platsen.

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

Enligt 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.

Datum
2026-03-31

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2026-01-30 och var komplett 2026-01-30.

Ansökan innebär nylokalisering av två enbostadshus inom fastigheten Nötegång 2:60 som är belägen utanför detaljplanerat område och har en areal om 7 313 kvadratmeter.

Förslaget föreslår ca 740 kvadratmeter och 950 kvadratmeter som blivande tomtstorlek per fastighet längs med Berghagavägen.

De geotekniska förutsättningarna för de båda tomterna har i norra delen urberg och den södra delens jordart i grundlagret är sandig morän.

Fastigheten ligger inom områdestyp grönstruktur och inom nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden.

Fastigheten kan kopplas till möjliga spridningskorridorer och livsmiljöer knutna till ädellövskog.

Tidigare ärende

Ärende om förhandsbesked beslutades om avslag 2002-09-05 BN § 141 som överklagades. Regeringsbeslut 2005-04-14 beslutar om att avslå överklagandet.

Datum
2026-03-31

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv och ligger inom Nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog.

Nätverken har tagits fram genom att tillämpa ett maximalt avstånd mellan separata livsmiljöer för att de ska anses vara sammanhängande samt en minimiarea för total yta livsmiljö inom respektive nätverk. Indata om livsmiljöer är hämtat från inventeringar och andra register över områden med höga naturvärden från Skogsstyrelsen, Länsstyrelsen, Jordbruksverket och kommunens egna naturvärdesinventeringar.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt vatten och 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, 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges.

Åtgärdens bedöms inte kunna beviljas och sakägare samt grannar har därför inte hörts.

Underrättelse

Kommunicering om utlåtande om avslag skickades 2026-03-09 till sökande för bemötande.

Sökande bemöter underrättelsen 2026-03-13. Yttrandet är i sin helhet kopplad till tjänsteskrivelsen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-16

Yttrande, 2026-03-13

Underrättelse, 2026-03-09

Karta, 2026-01-30

Ansökan, 2026-01-30

Ansökan, 2026-01-30

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Datum
2026-03-31

§ 46

Dnr BN-2025-002597

SLÄPS-KULLEN 2:442 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Släps-kullen 2:442.

Byggnadsnämnden godkänner lokaliseringsstudien som underlag för beslut.

Avgiften för beslutet är 25 734 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Utanför planlagt område finns ingen i lagstiftningen given bygg rätt. Bedömningen av en åtgärds lämplighet sker genom prövning i detaljplan eller inom ramen för ärenden om bygglov eller förhandsbesked. Prövningen avser om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, det vill säga en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (prop. 1985/86:1 s. 285).

Kommunen har det övergripande ansvaret för lokaliseringsprövningar. I prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. De allmänna intressena om lämplig markanvändning kommer till uttryck i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och omfattar bland annat hänsyn till bebyggelsestruktur, naturvärden, landskapsbild samt en långsiktigt hållbar utveckling av den byggda miljön.

I Kungsbacka kommun ska det vara attraktivt att bo, verka och vistas. Det förutsätter att planeringen av samhällen och nya bostäder sker på ett långsiktigt och hållbart sätt. Kommunens utveckling behöver främja strukturer som fungerar väl för invånare samtidigt som den är resurssnål både vad gäller ekonomi och hushållning med naturresurser. Stora krav ställs därmed på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att säkerställa en tillfredsställande samhällsservice såsom vatten och avlopp, vägar, skolor och kollektivtrafik.

Vidare råder ett generellt högt bebyggelsetryck i Kungsbacka kommun. Det höga trycket beror till stor del på kommunens läge i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är särskilt stor i Kungsbacka stad, i och omkring de större tätorterna samt längs kusten.

Det höga bebyggelsetrycket ställer stora krav på den fysiska planeringen. Även enstaka tillkommande bostadshus behöver därför bedömas i ett större sammanhang, eftersom flera liknande etableringar tillsammans kan få betydande konsekvenser för markanvändningen och kommunens långsiktigt hållbara utveckling.

Datum
2026-03-31

Översiktsplan

Kungsbacka kommun har i enlighet med 3 kap. 1–6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 2022-01-26. Översiktsplanen är ett viktigt instrument för den fysiska planeringen och arbetet med en hållbar utveckling. Den samspelar med nationella strategier och har tagits fram i samråd med kommunens förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare.

I översiktsplanen redovisas grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas och utvecklas. Planen är därmed vägledande vid prövning av ansökningar om att uppföra ny bebyggelse utanför detaljplan.

I översiktsplanen delas kommunen in i olika geografiska områden baserat på planerad markanvändning. Den aktuella fastigheten ligger inom ett område som i översiktsplanen redovisas som bebyggelse inom utvecklingsområde.

I översiktsplanen framgår bland annat följande:

På vissa platser finns grupper av villor som inte regleras genom detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur kan dessa grupper kompletteras med ytterligare villor. Var och hur många nya tomtplatser området tål ska dock prövas genom en lokaliseringsstudie som beslutas av byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Lokaliseringsstudie

I samband med prövningen av aktuellt förhandsbesked har förvaltningen genomfört en lokaliseringsstudie. Syftet är att analysera förutsättningarna för ytterligare bostadsbebyggelse i närområdet samt att bedöma vilken prejudicerande effekt ett eventuellt positivt förhandsbesked inom fastigheten Släps-Kullen 2:442 kan få för framtida bebyggelseutveckling i området.

Ett positivt förhandsbesked för två enbostadshus kan medföra att liknande anspråk uppstår i närområdet. Studien syftar därför även till att belysa i vilken omfattning ytterligare bostadsbebyggelse kan tillkomma utan att områdets befintliga bebyggelsestruktur, naturvärden eller landskapsbild påverkas negativt.

Avgränsningen av studieområdet omfattar det område där ytterligare bebyggelse realistiskt kan aktualiseras till följd av ett eventuellt positivt förhandsbesked.

Studien visar att möjligheterna till ytterligare bostadsbebyggelse begränsas av flera faktorer, bland annat:

- befintliga bostadshus är ofta placerade centralt på fastigheterna, vilket innebär att ytterligare avstyckningar riskerar att leda till mycket små tomter
- mindre tomter riskerar att bryta mot områdets befintliga bebyggelsestruktur som kännetecknas av relativt stora och luftiga fastigheter
- delar av området omfattas av höga naturvärden vilket begränsar möjligheten till ytterligare exploatering

Datum
2026-03-31

- bebyggelse i högre terränglägen skulle kräva omfattande markarbeten och riskerar att påverka landskapsbilden negativt

Ny bebyggelse bör därför i första hand lokaliseras till lägre belägna delar av området och undvika placering i branta sluttningar eller på höjdparter.

Med hänsyn till fastighetsstorlekar, terrängförhållanden, naturvärden och behovet av att bibehålla områdets bebyggelsestruktur bedöms det finnas utrymme för cirka fyra nya bostadstomter inom studieområdet.

Aktuell fastighet

Den aktuella fastigheten ligger inom det område som omfattas av lokaliseringsstudien.

Lokaliseringsstudien visar att området i sin helhet kan rymma ett begränsat antal nya bostadstomter, men också att möjligheterna till ytterligare bebyggelse är begränsade och att ny bebyggelse behöver lokaliseras med stor hänsyn till terrängförhållanden, naturmiljö och befintlig bebyggelsestruktur.

Vid en bedömning av den aktuella fastighetens förutsättningar bedömer byggnadsnämnden att fastigheten kan vara lämplig för en ny bostadstomt. En etablering av två enbostadshus skulle innebära en mer omfattande exploatering än vad som bedöms lämpligt i förhållande till områdets bebyggelsestruktur och de förutsättningar som redovisas i lokaliseringsstudien.

Även om lokaliseringsstudien visar att området i sin helhet kan rymma ett begränsat antal nya bostadstomter innebär detta inte att varje enskild fastighet inom området är lämplig att bebygga i motsvarande omfattning. Prövningen enligt plan- och bygglagen ska alltid göras utifrån den specifika platsens förutsättningar.

Bedömningen av hur många bostäder som är lämpliga på en plats är dessutom en planeringsfråga där kommunen enligt plan- och bygglagen har ett betydande utrymme att göra avvägningar mellan olika allmänna intressen.

Lokaliseringsstudien redovisar en övergripande bedömning av områdets samlade exploateringspotential. Studien innebär inte att varje enskild fastighet inom området är lämplig att bebygga i motsvarande omfattning.

En mer omfattande exploatering än den som redovisas i lokaliseringsstudien skulle innebära en förändring av områdets bebyggelsestruktur och möjliggöra en större bebyggelseutveckling än vad som kan prövas inom ramen för ett förhandsbesked. En sådan utveckling behöver i stället hanteras genom detaljplan, där frågor om bebyggelsens omfattning, struktur, naturvärden och infrastruktur kan prövas i ett större sammanhang.

Vid en samlad bedömning av översiktsplanens ställningstaganden, lokaliseringsstudiens slutsatser samt platsens specifika förutsättningar bedömer byggnadsnämnden därför att den sökta åtgärden med två enbostadshus inte är förenlig med en lämplig markanvändning enligt plan- och bygglagen.

Datum
2026-03-31

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen överväger det enskilda intresset av att bygga två bostadshus på platsen.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-12-09.

Ansökan var komplett 2026-02-13.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus i den södra delen av fastigheten.

Fastigheten har en total area om 3 495 m² och är bebyggd med ett enbostadshus.

Byggnaden ingår i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnaden har klassningen B.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Datum
2026-03-31

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Remiss

Förvaltningen för teknik har fått möjlighet att yttra sig över VA anslutning av yttrande som inkom 2026-02-13 framgår att de inte har någonting att erinra.

Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Invändningar har kommit in från Släps-kullen 2:366 som anför:

Vi anser att ansökan är bristfällig och saknar fullständig information för att vi skall kunna ta konkret ställning till vad konsekvenserna blir för oss, som närmsta granne. Hur stora hus skall byggas? Enplans, tvåplans? Garage, bibyggnader, förråd m m? Hur nära vår tomtgräns? Vad blir miljöpåverkan? Sprängningar m m? Kan avstyckade tomter styckas igen? Ytterligare framtida förtätning?

Vi motsätter oss avstyckning och nybyggnation enl. inskickad ansökan.

Då kringliggande bebyggelse är detaljplanerad så bör också denna fastighet vara detaljplanerad.

Finns ingen rimlig anledning att bryta den homogena bebyggelsen med icke detaljplanerad byggnation. Detta kommer avsevärt avvika från övrig bebyggelse. Bidrar också till icke önskvärd förtätning, samt ovisshet om ytterligare förtätning framöver. Det blir en stor negativ påverkan på vår närmiljö med två nya byggnationer i direkt närhet till vår tomt. Villorna ligger direkt olämpligt placerade på minimala byggbara ytor. Ingen befintlig väg finns som ansluter fastigheterna till Gamla Kullaviksvägen.

Sammantaget så anser vi det direkt olämpligt att genomföra avstyckningen på angivet vis.

Släps-kullen 2:311 anför att det är svårt att ta ställning till då man inte vet höjder på husen eller storlek.

Släps-kullen 2:367 anför:

Vi motsätter oss att förhandsbesked beviljas av följande skäl:

1. Området saknar detaljplan (utomplan) och riskerar olämplig bebyggelse

Den aktuella fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Detta innebär en stor risk för att framtida bebyggelse blir betydligt större och högre än omkringliggande hus, vilket inte är förenligt med områdets karaktär. Det finns risk för ökad insyn, skuggning och en påtaglig påverkan på närboendes boendemiljö.

Datum
2026-03-31

Norr och söder om fastigheten finns detaljplanelagda områden (ex. vår plan som närmaste granne är SB137) med mycket restriktiva bestämmelser avseende byggnaders storlek, höjd och placering. En exploatering utan motsvarande restriktioner i detta läge framstår som olämplig och inkonsekvent.

2. Bristande underlag om byggnationens omfattning

De föreslagna husen saknar tydliga uppgifter om byggnadsarea, byggnadshöjd, våningsantal och exakta placeringar. Utan denna information är det inte möjligt att bedöma konsekvenserna för omgivningen. Enligt Plan- och bygglagen ska lokalisering och utformning vara lämplig medhänsyn till stads- och landskapsbild samt till grannar, vilket inte kan säkerställas med nuvarande underlag.

3. Placering möjliggör framtida ytterligare avstyckning

Den föreslagna placeringen av byggnaderna på tomterna ger tydligt intryck av att området i framtiden kan komma att styckas av ytterligare (det ska noteras att det är ett företag som planerar detta så vinstintresse och vidare avstyckning är ett tydligt incitament). Detta riskerar att leda till en gradvis förtätning som tex inte kommer harmoniera med omkringliggande detaljplan och område. Det blir då inte provat samlat och kan få negativa konsekvenser för området som helhet.

4. Markförhållanden vattensjuk och sank tomt

Övriga har inte haft några synpunkter.

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

Sökande anför i sitt yttrande:

- Bebyggelsen planeras i sekelskiftesstil och kommer att utformas med stor hänsyn till områdets befintliga karaktär.

7. Lämplig lokalisering och hållbar utveckling

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planering främja en långsiktigt hållbar utveckling.

Fastigheten har mycket god tillgång till service:

- skola ca 300 meter
- förskola ca 450 meter
- kollektivtrafik ca 100 meter
- dagligvaruhandel ca 400 meter

Detta innebär att lokaliseringen är väl lämpad för bostadsändamål. Kommunens sektion för vatten och avlopp har lämnat positivt besked för två avstyckningar, vilket visar att åtgärden är fullt genomförbar ur teknisk synpunkt.

8. Förhandsbeskedets funktion

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska förhandsbesked pröva om en åtgärd kan tillåtas på en viss plats. Det innebär att frågan om lokalisering ska prövas i detta skede, och att krav på

Datum
2026-03-31

detaljplan endast ska ställas om åtgärden kräver det. Två enbostadshus utgör inte en sådan omfattande åtgärd att detaljplan är nödvändig.

9. Bemötande av nämndens invändningar

Lokaliseringsstudie och framtida exploatering Resonemanget om framtida exploatering är generellt och saknar stöd i lag. Varje ärende ska prövas individuellt enligt PBL. Krav på detaljplan Att kräva detaljplan i detta fall är inte proportionerligt och saknar stöd i lagstiftningen.

10. Grannars synpunkter De synpunkter som inkommit rör byggnaders utformning, placering och tekniska frågor. Dessa frågor prövas i bygglovsskedet och inte inom ramen för förhandsbesked.

11. Sammanfattning

- Tidigare beslut från Mark- och miljödomstolen stödjer ansökan
- Marken är lämplig enligt 2 kap. PBL
- Ingen påtaglig skada enligt miljöbalken
- Åtgärden är begränsad och proportionerlig
- Lokaliseringen är hållbar

12. Slutsats

Mot bakgrund av ovanstående saknas rättslig grund för avslag.

Ansökan är förenlig med plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Förhandsbesked för två enbostadshus bör därför beviljas.

Vad sökande anför i sitt yttrande föranleder inte att förvaltningen ändrar sitt ställningstagande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-12

Sökandes yttrande med tillhörande bilaga, 2026-03-19

Lokaliseringsstudie, 2026-03-13

Yttranden, 2026-03-01

Yttranden, 2026-02-26

Yttranden, 2026-02-24

Yttranden, 2026-02-22

Yttranden, 2026-02-13

Karta, 2025-12-09

Ansökan, 2025-12-09

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Släps-kullen 2:311
Släps-kullen 2:367
Släps-kullen 2:366

Datum
2026-03-31

§ 47

Dnr BN-2025-000592

SKÅRBY 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 31 mars 2026, då sökande ändrat ansökan.

Datum
2026-03-31

§ 48

Dnr BN-2025-002242

VALLDA 45:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 0 kronor. Avgiften är 0 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft. Enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 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, om ingen har överklagat det, inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse i Post- och Inrikes tidningar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom en fastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten är i dagsläget bebyggd inom ett annat skifte. Förevarande lokalisering avser en begränsad del av fastigheten.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att åtgärden är av begränsad omfattning och att platsen är lämplig för den avsedda användningen. Den föreslagna lokaliseringen sker i ett område där det redan finns bebyggelse i närheten, vilket innebär att åtgärden inte utgör en isolerad nyetablering utan en komplettering av befintlig struktur. Åtgärden bedöms inte heller motverka översiktsplanens övergripande intentioner, då det är fråga om ett enstaka bostadshus som inte medför behov av utbyggd infrastruktur eller förändrad planeringsinriktning.

Arbetsutskottet bedömer vidare att åtgärden inte medför en sådan prejudicerande verkan att det utgör hinder mot ett positivt förhandsbesked. Att det finns andra bostadsfastigheter med liknande förutsättningar innebär inte att dessa automatiskt kan bebyggas, utan varje ansökan ska prövas utifrån sina egna förutsättningar.

Datum
2026-03-31

Vad gäller platsens förutsättningar, såsom nivåskillnader och naturmark, bedöms dessa frågor kunna hanteras inom ramen för den efterföljande bygglovsprövningen. Det har inte framkommit att marken är olämplig för bebyggelse enligt 2 kap. PBL. Åtgärden bedöms inte heller medföra någon påtaglig påverkan på landskapsbilden eller naturvärdena i det aktuella området, under förutsättning att erforderlig anpassning sker vid projektering och utförande. Åtgärden bedöms därtill inte medföra påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning bedöms den inte heller medföra sådana långsiktiga konsekvenser för bebyggelseutvecklingen att planläggning krävs.

Vid en samlad intresseavvägning enligt 2 kap. 1 § PBL bedöms det enskilda intresset väga över, då åtgärden inte medför någon påtaglig skada på allmänna intressen utan utgör en rimlig komplettering av befintlig markanvändning. Sammantaget bedöms marken vara lämplig för det aktuella ändamålet och förutsättningar för positivt förhandsbesked föreligger.

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

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

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen

Datum
2026-03-31

i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-10-13 och var komplett 2025-10-13.

Ansökan innebär nylokalisering av ett enbostadshus inom fastigheten Vallda 45:1, skifte två och är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten har en areal av ca 37 ha i fem delområden och är idag bebyggd med enbostadshus och ekonomibyggnader på skifte ett.

Skifte två ligger norr om Rörmustvägen där ny lokalisering av bostadsbebyggelse innebär att det öppnar upp för ny bebyggelse på den sidan vägen som idag är obebyggd och oexploaterad.

Förslaget föreslår ca 1 380 kvm som blivande tomtstorlek med placering sydöst på skifte två. Avstånd till busshållplats är ca 2,0 kilometer längs med Rörmustvägen till Sandövägen. Rörmustvägen är en relativt smal enfilig asfalterad väg utan belysning och cykel- och gångbana saknas.

Tidigare ärenden: 2023-02-02 BNAU § 12 meddelades negativt förhandsbesked för två enbostadshus, med liknade placering och på skifte två, som i nu aktuellt ärende.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv

Kommunicering - grannar

Om åtgärden avviker mot detaljplan, eller ska utföras utanför detaljplan ska berörda

Datum
2026-03-31

sakägare/grannar få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden tar beslut om det inte är uppenbart att åtgärden inte kan beviljas, plan- och bygglagen 9 kap. 25 § (PBL, SFS 2010:900).

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

Kommunicering - Underrättelse

Kommunicering av utlåtande om avstyrkan skickades 2026-02-09 till sökande för bemötande.

Någon svarsskrivelse har inte lämnats in men sökande har i mejl den 2026-02-10 att meddelat att de önskar få sin ansökan prövad till byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-16

Granne yttrande utan erinran, 2026-03-07

Granne yttrande utan erinran, 2026-03-05

E-post - Sökande önskar prövning i nämnd, 2026-02-10

Kommunicering av utlåtande, 2026-02-09

Sektion, 2025-10-13

Situationsplan, 2025-10-13

Beskrivning av ärendet, 2025-10-13

Ansökan, 2025-10-13

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med följande motivering; den sökta åtgärden är av begränsad omfattning och platsen bedöms vara lämplig för den avsedda användningen. Den föreslagna lokaliseringen sker i ett område där det redan finns bebyggelse i närheten, vilket innebär att åtgärden inte utgör en isolerad nyetablering utan en komplettering av befintlig struktur.

Åtgärden bedöms inte heller motverka översiktsplanens övergripande intentioner, då det är fråga om ett enstaka bostadshus som inte medför behov av utbyggd infrastruktur eller förändrad planeringsinriktning. Vidare bedöms åtgärden inte medföra en sådan prejudicerande verkan att det utgör hinder mot ett positivt förhandsbesked. Att det finns andra bostadsfastigheter med liknande förutsättningar innebär inte att dessa automatiskt kan bebyggas, utan varje ansökan ska prövas utifrån sina egna förutsättningar.

Vad gäller platsens förutsättningar, såsom nivåskillnader och naturmark, bedöms dessa frågor kunna hanteras inom ramen för den efterföljande bygglovsprövningen. Det har inte framkommit att marken är olämplig för bebyggelse enligt 2 kap. PBL. Åtgärden bedöms inte heller medföra någon påtaglig påverkan på landskapsbilden eller naturvärdena i det aktuella området, under förutsättning att erforderlig anpassning sker vid projektering och utförande. Åtgärden bedöms därtill inte

Datum
2026-03-31

medföra påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning bedöms den inte heller medföra sådana långsiktiga konsekvenser för bebyggelseutvecklingen att planläggning krävs.

Vid en samlad intresseavvägning enligt 2 kap. 1 § PBL bedöms det enskilda intresset väga över, då åtgärden inte medför någon påtaglig skada på allmänna intressen utan utgör en rimlig komplettering av befintlig markanvändning. Sammantaget bedöms marken vara lämplig för det aktuella ändamålet och förutsättningar för positivt förhandsbesked föreligger.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag respektive eget yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum
2026-03-31

§ 49

Dnr BN-2026-000156

VALLDA 9:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Beskedet är bindande i två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Avgiften för beslutet är 22 400 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om inte ansökan om bygglov inkommer till byggnadsnämnden inom två år från det att beslutet vunnit laga kraft.

Enligt 9 kap. 104 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 om ingen överklagar det. Det vinner laga kraft inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse på kommunens anslagstavla.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en prövningsfastighet som är belägen utanför detaljplanerat område. Den aktuella lokaliseringen har tidigare prövats och beviljats förhandsbesked för motsvarande åtgärd.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den aktuella åtgärden är av begränsad omfattning och att platsen är lämplig för den avsedda användningen. Den tidigare prövningen om förhandsbesked talar för att den nu sökta lokaliseringen är godtagbar. Översiktsplanens restriktiva hållning är vidare vägledande men inte bindande och åtgärden bedöms inte motverka dess övergripande intentioner.

Arbetsutskottet bedömer vidare att den sökta åtgärden inte medför sådan prejudicerande verkan att det utgör hinder mot ett positivt besked. Inte heller bedöms den påtagligt skada riksintresset för friluftsliv eller medföra sådana samlade

Datum
2026-03-31

konsekvenser att planläggning krävs. Frågor om påverkan på landskapsbild, naturvärden och tekniska förutsättningar bedöms därtill kunna hanteras i den fortsatta bygglovsprövningen. Det har i ärendet inte framkommit att marken är olämplig enligt 2 kap. PBL.

Vid en samlad intresseavvägning enligt 2 kap. 1 § PBL bedöms det enskilda intresset väga över. Sammantaget bedöms förutsättningar för positivt förhandsbesked föreligga.

Lagstiftning

Av 9 kap. 74 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer att ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen. *Lag (2025:974).*

Av 2 kap. 2 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer att prövningen i ärenden om 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).*

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. 6 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av

Datum
2026-03-31

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.

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

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in komplett 2026-02-04.

Skrivelse som redogör förvaltningens ställningstagande i ärendet har redovisats för sökande. Sökande har getts möjligheten till att lämna in synpunkter, samt ändra eller återta ansökan.

Ansökan avser lokalisering av enbostadshus inom fastigheten. Fastigheten är 1798 kvm. Aktuell plats är uppe på en skogbevuxen ås ca 50 m över havet, mellan Vallda

Datum
2026-03-31

utvecklingsort söder om Sandövägen (ca 40 m över havet) och en golfbana i norr (20-30 m över havet).

Tidigare ärenden: 2023-03-16 BNAU §74 meddelades positivt förhandsbesked för ett enbostadshus, med samma placering som i nu aktuellt ärende. Giltighetstiden för förhandsbeskedet har löpt ut. Fastigheten avstyckades från fastigheten Vallda 9:30 för bostadsändamål.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Kommunens översiktsplan har gjort en generell avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Platsen har inte tagits med inom utvecklingsort för Vallda, utan ingår i kustbyggd där riksintresse för Rörligt friluftsliv och bevarad markanvändning prioriteras framför ny bebyggelse.

Avlopp och avfall

Ansökan anger anslutning till kommunalt avlopp.

Förvaltningen för teknik har på remiss svarat: ”Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Detta innebär att vi inte har en skyldighet att förse den med vatten och avlopp. Enskild lösning bör ses över i första hand. Skulle detta inte vara en möjlighet så ska en ansökan inkomma till Teknik. Vi ser då över möjligheterna för enskiltavtal.”

Förvaltningen för teknik har svarat på remiss angående avfallshantering: ” Vändplatsen längst in vid fastigheterna ska ha en diameter om minst 18 meter. Om denna dimension inte uppfylls, ska avfallskärnen placeras vid närmaste vändplats som också kan utgöras av ett vägkors.”

Kommunicering

Berörda sakägare eller innehavare av särskild rätt ska kunna lämna synpunkter om byggnaden avviker mot detaljplan. Det gäller också om den ska byggas utanför detaljplanen. Detta regleras i 9 kap. 94 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Andra sakägare får möjlighet att ge sina synpunkter via kommunens anslagstavla.

Underrättelse behöver inte ske om det är uppenbart att lov inte kan ges, eller att ansökan saknar betydelse för ägaren eller innehavaren av den särskilda rätten som avses i 96 § första stycket.

Sakägare har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-04

Remissvar från Förvaltningen för teknik, 2026-03-17

Tidigare beslut om förhandsbesked BNAU 2023-03-16 § 74, inskickad av sökande 2026-03-12

Datum
2026-03-31

Yttrande från sökande 2026-03-11
Karta, 2026-02-04
Ansökan, 2026-02-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsked för nybyggnad av enbostadshus med följande motivering: den sökta åtgärden är av begränsad omfattning och platsen är lämplig för den avsedda användningen. Den tidigare prövningen om motsvarande åtgärd talar för att den nu sökta lokaliseringen är godtagbar. Översiktsplanens restriktiva hållning är vägledande men inte bindande och åtgärden bedöms inte motverka dess övergripande intentioner. Den sökta åtgärden medför heller sådan prejudicerande verkan att det utgör hinder mot ett positivt besked. Inte heller bedöms den påtagligt skada riksintresset för friluftsliv eller medföra sådana konsekvenser att planläggning krävs. Frågor om påverkan på landskapsbild, naturvärden och tekniska förutsättningar bedöms därtill kunna hanteras i den fortsatta bygglovsprövningen. Det har i övrigt inte framkommit att marken är olämplig enligt 2 kap. PBL. Vid en samlad intresseavvägning enligt 2 kap. 1 § PBL bedöms det enskilda intresset väga över. Sammantaget bedöms förutsättningar för att meddela ett positivt förhandsbesked föreligga.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Thure Sandéns (M) förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande om att lämna positivt förhandsbesked.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse på Kungsbacka kommuns anslagstavla

Datum
2026-03-31

§ 50

Dnr BN-2025-002565

ÖLMANÄS 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att ärendet inte är berett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd och att föra dialog med sökande angående placering av det tilltänka huset.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-12-03.

Ansökan var komplett 2025-12-03.

Ansökan avser lokalisering av två enbostadshus inom fastigheten.

Fastigheten har en areal om ca 86 646 m² och är idag obebyggd.

Söder om platsen finns bostadshus som ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunicering

Sökande har tagit del av förslag till beslut och anför:

Den aktuella delen av fastigheten som vi föreslår ligger väl till för bostadsändamål utan att jordbruksmark tas i anspråk. Marken är bevuxen med lågvärdig slyvegetation. Byggnaderna kan placeras på ett sätt som inte påverkar allmänna intressen i någon stor omfattning.

Lokaliseringen utgör en komplettering inom befintlig fastighet som idag är obebyggd. Placeringen tar stöd i landskapet och stör inte befintlig bebyggelse. Den bidrar inte till en splittrad bebyggelsestruktur.

Befintlig anslutningsväg från Ölmanäs Ringväg kan förlängas och anläggas inom fastigheten. Ägaren till fastigheten Ölmanäs 10:3 är positiv till att upplåta den befintliga anslutningsvägen till de nya fastigheterna.

Den aktuella platsen inom fastigheten är vald utifrån att marken här lämpar sig väl för bostadsändamål. Den inkräktar inte på den intilliggande åkermarken och marken runt omkring kan fortsatt användas som strövområde och för att passera genom området. Platsen är också vald utifrån att det är goda förutsättningar för att använda

Datum
2026-03-31

befintlig samhällsservice i form av kommunalt va-nät, kollektivtrafik, vägar och skolbuss.

Även vi som är födda och bor längs kusten måste få möjlighet att använda vår mark på ett ansvarsfullt sätt som tar hänsyn till allmänna intressen, vilket vi menar att lokalisering och omfattning av vår förfrågan gör.

Vad sökande anför ändrar inte förvaltningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-10

Sökandes yttrande, 2026-03-03

Underrättelse med förslag till beslut, 2026-02-26

Ansökan, 2025-12-03

Karta, 2025-12-03

Skrivelse karta, 2025-12-03

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd samt föra dialog med sökande angående placering av det tilltänka huset.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag respektive Heinrich Kaufmanns (C) återremissyrkande.

Ordföranden (M) prövar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Datum
2026-03-31

§ 51

Dnr BN-2025-002666

KUNGSBACKA 2:33 - Bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad och nybyggnad av murar

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av verksamhetsbyggnad och nybyggnad av murar.

Golvhöjden för tillbyggnaden fastställs till +19,95 i suterrängplanet/källaren och 22,88 på plan 1. Detta är samma höjder som i befintlig byggnad.

Du behöver påbörja byggnationen inom två år och färdigställa den inom fem år från det att beslutet vinner laga kraft. Om tidsfristerna inte hålls gäller inte lovet längre.

Du måste ha en kontrollansvarig för att få bygga. Kontrollansvarig för åtgärden är

Avgiften för beslutet är 70 246 kronor. Av detta kostar bygglovet 42 426 kronor och byggskedet kostar 27 820 kronor.

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

Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

För åtgärden gäller Boverkets byggregler version 18 med ändringar fram till version 30, enligt Boverkets författningssamling 2011:6 med ändringar till och med 2024:5.

Vi kommer att kungöra beslutet på kommunens anslagstavla. Beslutet kommer dessutom skickas till berörda sakägare.

Ditt lovbeslut vinner laga kraft om ingen överklagar det. Det vinner laga kraft inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse på kommunens anslagstavla.

Du behöver ett startbesked för att få börja bygga. Ditt lovbeslutet måste ha vunnit laga kraft för att du ska få börja bygga. Om du startar innan dess är det på egen risk.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning.

Enligt 8 kap 13 § plan- och bygglagen (2010:900), får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Datum
2026-03-31

Enligt 8 kap 17 § ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Förvaltningen bedömer att föreslagna åtgärder inte förutsätter planläggning. Tillbyggnadens placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och tillbyggnaden tillsammans med murarna bedöms vara lämpliga utifrån platsens förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 57 § punkt 3, PBL, då både tillbyggnaden och murarna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Påverkan på kulturvärdet är svårt att undvika när man gör en större tillbyggnad, men tillbyggnaden och murarna bedöms göras på ett varsamt sätt utan att förvanska befintliga byggnaden. Behovet av att modernisera, tillgänglighetsanpassa och göra mer inkluderande bedöms även väga upp den påverkan som görs. Hänsyn har tagits till byggnadens karaktärsdrag och byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara genom att inte göra onödiga ingrepp i befintlig byggnad och att utforma tillbyggnaden i liknande material och karaktär för att stärka dess identitet. Således bedömer förvaltningen att ansökan uppfyller 8 kap 13 § samt 8 kap 17 § PBL.

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

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen

Datum
2026-03-31

Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2025-12-19.

Ansökan var komplett 2026-01-15.

Ansökan gäller bygglov för tillbyggnad av ett kapell för att bland annat möjliggöra ett större deltagarantal och en foajé så att väntande sällskap inte behöver stå utomhus. Byggnaden är även i behov av renovering och uppdatering av standard för tillgänglighet, teknik och arbetsmiljö, så åtgärder kommer att utföras även i befintlig byggnad. Bland annat kommer bygganden målas, kisthissen förstoras och mindre ändringar görs i planlösning. Antalet ceremonier förväntas vara oförändrat, men antalet deltagare kan vid enstaka tillfällen bli fler än tidigare.

Tillbyggnadens storlek är 195 m² och byggnaden får en total byggnadsarea om 394 m² varav 62 m² är öppenarea under tak vid entrén och inlastningszon.

Fasaderna kläs med puts i vit kulör (NCS S 0603-Y03R), samt i ekpanel. Sockeln målas i varmgrå kulör (NCS S 2502-Y20R). Taket kläs med papp i grafitgrå kulör. Färgerna är lika befintlig byggnad. Entrédörrarna återanvänds.

Vidare gäller ansökan uppförande av stödmurar för ny nedfart för kisttransport på södra sidan av byggnaden, där även tidigare nedfart varit. Murarna gjuts i betong.

Muren längst i söder är bågformad och är i sin helhet 28 meter lång. Den är längst ned vid ingången till källarplanet 2,5 meter hög och som lägst 0,7 meter, längst ut från byggnaden. Muren på andra sidan nedfarten har liknande bågform och är 15,5 meter lång och som högst 1 meter. Den avslutas i en kantsten på ca 1-2 decimeter som även fortsätter runt parkeringen för rörelsehindrade.

Ansökan gäller även förändringar av marken runt byggnaden. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningar och markplaneringsritningen.

Handläggare och kommunantikvarie har genomfört flertal platsbesök på fastigheten.

Övriga förutsättningar

Byggnaden ingår i bebyggelseinventering för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnaden har ett identifierat kulturvärde. Riksantikvarieämbetet anger i sin beskrivning att det är viktigt att tänka på i förvaltning och användning av kyrkan och kyrkomiljön, att kapellets exteriör och interiör med inredning är oförändrade sedan byggnadstiden.

Remisser

Förvaltningen för teknik och kommunantikvarie har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden.

Av yttrande från daterat 2026-03-10 framgår att förvaltningen för teknik inte har några invändningar mot åtgärden.

Datum
2026-03-31

Av yttrande från daterat 2026-03-11 framgår att kommunantikvarie inte har några invändningar mot åtgärden. Hon skriver följande:

Kungsbacka pastorat har tagit fram en ”inledande antikvarisk reflektion” kring förslaget där byggnadens historia och värden beskrivs. Skogskapellet uppfördes 1968 efter ritningar av arkitekt Rolf Ahlberg från Falkenberg. Byggnaden har en tydligt modernistisk prägel. Det arkitektoniska formspråket har medeltida influenser kombinerat med 1960-talets modernistiska stramhet. Materialmässigt präglas kapellet av traditionella, naturliga material av hög kvalitet såsom tegel, skiffer och trä. Det stora skärmtaket vid entrén skapar en stark karaktär.

Förslaget samspelar både i formspråk som material till befintligt kapell. Tillbyggnaden är ett tydligt avläsbart tillskott så att dess ursprungliga karaktär och arkitektur inte tar skada. Det upplevs samtidigt som lätt och graciöst genom den fint träinfattade, glasade fasaden. Även invändigt skapas fina rum med en känsla av närhet till naturen både genom den visuella kopplingen till omgivande kyrkogård men också materialmässigt. Jag har ur kulturmiljösynpunkt inget att invända mot förslaget.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

Kommunicering

Berörda sakägare eller innehavare av särskild rätt ska kunna lämna synpunkter om byggnaden avviker mot detaljplan. Det gäller också om den ska byggas utanför detaljplanen. Detta regleras i 9 kap. 94 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Andra sakägare får möjlighet att ge sina synpunkter via kommunens anslagstavla.

Om ansökan ändras behöver sakägare bara få möjlighet att yttra sig igen om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska däremot alltid få tillfälle att yttra sig.

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-16

Yttrande från Kommunantikvarie, 2026-03-11

Yttrande från Förvaltningen för Teknik, 2026-03-10

Nybyggnadskarta, 2026-01-15

Situationsplan, 2026-01-15

Planritning plan 1 Källare, 2026-01-15

Planritning Plan 2 Entréplan, 2026-01-15

Fasadritning, 2026-01-15

Fasadritning, 2026-01-15

Fasadritning, 2026-01-15

Sektionsritning, 2026-01-15

Sektionsritning, 2026-01-15

Datum
2026-03-31

Verksamhetsbeskrivning, 2026-01-15
Byggnadsantikvariskt utlåtande, 2025-12-19
Konsekvensbeskrivning av parkeringsbehov, 2025-12-19
Planritning plan 3, 2025-12-19
Markplaneringsritning, 2025-12-19
Projektbeskrivning, 2025-12-19
Ansökan, 2025-12-19

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar
Förvaltningen för teknik
Kommunantikvarie
Länsstyrelsen

Datum
2026-03-31

§ 52

Dnr BN-2025-001971

RÖSAN 2:29 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på Rösan 2:29.

Färdig golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +8,0 och 11,0.

Du behöver påbörja byggnationen inom två år och färdigställa den inom fem år från det att beslutet vinner laga kraft. Om tidsfristerna inte hålls gäller inte lovet längre.

Du måste ha en kontrollansvarig för att få bygga. Kontrollansvarig för åtgärden är

Avgiften för beslutet är 52 858 kronor. Av detta kostar bygglovet 30 602 kronor och byggskedet 22 256 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp.

Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Upplysningar

För åtgärden gäller Boverkets byggregler version 18 med ändringar fram till version 30, enligt Boverkets författningssamling 2011:6 med ändringar till och med 2024:5.

Vi kommer att kungöra beslutet på kommunens anslagstavla. Beslutet kommer dessutom skickas till berörda sakägare.

Ditt lovbeslut vinner laga kraft om ingen överklagar det. Det vinner laga kraft inom tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse på kommunens anslagstavla.

Byggnadsnämnden bedömer att du inte får börja byggnationen förrän du har fått ett startbesked och lovet har vunnit laga kraft. Om du börjar bygga innan du har fått ett startbesked och innan beslutet har vunnit laga kraft kommer byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift.

Detta beslut innebär inte att markägaren har gett sitt tillstånd till att åtgärden utförs. Innan du påbörjar byggnationen rekommenderar vi att du har ett avtal med markägaren för att säkerställa att du har rätt att bygga på marken. Likaså rekommenderar vi att eventuella servitut för till exempel väg finns innan bygget startar.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning.

Datum
2026-03-31

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd inte förutsätter planläggning. Åtgärdens placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt 9 kap. 57 § punkt 3, PBL, då åtgärden är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 §, PBL.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan som kom in 2025-09-15.

Ansökan var komplett 2026-03-04.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 307 m² kvadratmeter. Fastigheten får en total byggnadsarea om 307 kvadratmeter.

Stående slät fasadpanel av trä med royalbehandling och grått pigment färg Natur/grå

Material på fönster och dörrar

Material Färgstandard Färgkod

trä/alu RAL 9011

Datum
2026-03-31

Ansökan gäller även förändringar av marken runt byggnaden/byggnaderna. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningar och markplaneringsritningen.

Denna bygglovsprövning har föregåtts av en avstyckning för enbostadshus beviljad av lantmäteriet 2000-12-06.

Eftersom ansökan om bygglov inte inkom inom två år så har det gjorts en ny lokaliseringsprövning i handläggningen av detta ärende.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten omfattas av riksintresse för friluftsliv

Avlopp

Fastigheten ansluts till en VA-förening. Vässingsö Vattenförening

Kommunicering

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

Berörda sakägare eller innehavare av särskild rätt ska kunna lämna synpunkter om byggnaden avviker mot detaljplan. Det gäller också om den ska byggas utanför detaljplanen. Detta regleras i 9 kap. 94 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Andra sakägare får möjlighet att ge sina synpunkter via kommunens anslagstavla.

Om ansökan ändras behöver sakägare bara få möjlighet att yttra sig igen om ändringen strider mot detaljplanen eller områdesbestämmelserna. De som har haft synpunkter på den ursprungliga ansökan ska däremot alltid få tillfälle att yttra sig.

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga invändningar har kommit in.

Lagfaren ägare till angränsande fastighet har fått tillfälle att yttra sig angående huvudbyggnadens placering 2,5 meter från gräns.

Inga synpunkter har kommit in.

Remiss

Förvaltningen har samrått med Tekniska förvaltningen och det finns kapacitet för påkoppling.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-11

Illustration, 2026-03-04

Illustration, 2026-03-04

Illustration, 2026-03-04

Sektion, 2026-03-04

Situationsplan markplanerings ritning, 2026-03-03

Datum
2026-03-31

Fasader, 2026-03-04
Planer, 2026-03-04
Nybyggnadskarta, 2026-03-04
Takplan, 2026-01-08
Intyg VA-förening, 2025-10-15
Beslut ifrån LST om avverkning av träd, 2025-10-15
Beslut om avstyckning, 2000-12-22
Ansökan, 2025-09-15

Ärendets behandling på sammanträdet

Under sammanträdet redogör bygg- och miljöförvaltningen för en redaktionell ändring behöver göras gällande förslag till beslut.

” Byggnadsnämnden arbetsutskott lämnar positivt bygglov för nybyggnad av enbostadshus på Rösan 2:29”:

ska rätteligen vara; ” Byggnadsnämnden arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus på Rösan 2:29”.

Byggnadsnämndens arbetsutskott har inget att erinra mot ändringen.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) prövar först om byggnadsnämndens arbetsutskott kan godkänna den redaktionella ändringen och finner att arbetsutskottet bifaller det.

Ordförande (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket (A-post)
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Datum
2026-03-31

§ 53

Dnr BN-2025-001739

VALLDA 8:63 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Avgiften för beslutet är 6955 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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).

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 6§ punkt 1.

Komplementbyggnaden är inte lämpligt utformad eller placerad med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Den är mycket större än kringliggande bebyggelses komplementbyggnader och placeras betydligt närmre gatan än huvudbyggnaden, vilket bidrar till att komplementbyggnaden kommer att upplevas dominera över huvudbyggnaden. Förvaltningen bedömer därför att komplementbyggnaden är för stor och placeras på ett sätt som inte följer den struktur som övrig bebyggelse har i området och är därför inte lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt

Datum
2026-03-31

· hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-08-14.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med en byggnadsarea om 91 kvadratmeter och en byggnadshöjd om 3,1 meter (nockhöjd 5,1 meter).

Fastigheten får en total byggnadsarea om 222 kvadratmeter (om man bortser från de två tillbyggnader som finns på huvudbyggnad samt komplementbyggnad som alla tillkommit utan lovprövning).

Komplementbyggnaden ska inredas till hälften som garage och förråd och andra hälften som klättergym.

Fasaderna kläs med stående träpanel i vit kulör (NCS S0502-Y). Taket kläs med betongpannor i mörkgrå kulör (RAL7024).

Ansökan gäller även förändringar av marken runt byggnaden. Den nya marknivån finns redovisad på fasadritningar och markplaneringsritningen.

Handläggare genomförde ett platsbesök på fastigheten 2025-12-17

Ansökan var komplett 2025-12-31.

Ärendet prövades i byggnadsnämndens arbetsutskott den 2026-02-03 där ärendet återförvisades till förvaltningen för att höra grannar.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Platsen som det planeras att byggas på är ett bostadsområde med låg bebyggelse omgivet av skog.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp.

Datum
2026-03-31

Kommunicering

Förvaltningen har skriftligen meddelat sökande att vi inte ser positivt på åtgärden och gett förslag på att sänka samt minska byggnaden.

Sökande har därefter sänkt byggnaden med ca en halv meter, men bibehållit byggnadsarean.

De framför följande argument till anledning:

”Den nya byggnaden är tillräckligt stor för att rymma ett garage, förråd samt ett klätter- och gymområde. Garageportarna och riktningen kommer att göra det tydligt att det är en kompletterande byggnad till huvudbyggnaden som ligger en bit från vägen och är betydligt större än den nya byggnaden.

Vi är del av Friluftsfrämjandet och förhandlar med deras ledning om att få använda klätterområdet gratis som en gemensam aktivitet”.

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 Vallda 8:65 angående placering 1 meter från tomtgräns. Bägge fastighetsägarna vill att byggnaden placeras längre från deras tomtgräns så att deras möjlighet att placera en framtida komplementbyggnad inte försämras.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-02-23

Yttrande från granne, 2026-02-20

Yttrande från granne, 2026-02-16

Plan, 2025-12-31

Fasadritning, 2025-12-31

Sektionsritning, 2025-12-31

Fasadritning, 2025-12-31

Situationsplan, 2025-08-14

Sammanställning e-tjänst, 2025-08-14

Ärendets behandling på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad ska beviljas.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag och Daniel Hognerts (M) yrkande om att bevilja bygglov

Datum
2026-03-31

Ordföranden (M) prövar förslagen och finner att arbetsutskottet bifaller bygg- och miljöförvaltningens förslag.

Beslutet skickas till

Sökande (delges)
Fastighetsägare till Vallda 8:65

Datum
2026-03-31

§ 54

Dnr BN-2025-002516

VIKEN 2:3 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 31 mars 2026, då sökande ändrat ansökan.

Datum
2026-03-31

§ 55

Dnr BN-2019-000180

ÅSA 2:59 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd mur samt markåtgärder

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att ärendet inte är berett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver. Arbetsutskottet ger därför bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att höra grannars inställning till föreslagen åtgärd och för att komplettera utredningen av tillgänglighetsanpassningen samt begära förtydligande av poolkonstruktionen och markanpassningen runt den.

Sammanfattning av ärendet

Ursprungslov, Tjm § 1566

Bygglov beviljades 2019-04-29, tjm § 1566 för nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 197,2 m², varav 14,1 m² öppenarea under balkong. Byggnadens bruttoarea uppgår till 231,1 m². Huset utförs med stående träpanel i svart kulor, NCS S 8000-N och taket med svart papp.

Byggnaden ersätter ett tidigare bostadshus som rivs, rivningslov har beviljats den 2018-10-19 i ärende med diarienummer 2018-1524.

Bygglovet avser även uppförande av mur som utförs i vit puts samt svart pinnräcke. Muren syftar till att ta upp höjdskillnaderna på tomten för att därmed skapa en tillgänglig gångväg runt huset. Murens överkant hamnar på plushöjd +18,55.

Vidare gäller bygglovet en komplementbyggnad i form av ett förråd med en byggnadsarea om 50,0 m².

Tjm § 2004

Ansökan inkom 2017-06-24 och var komplett 2019-07-21.

Skillnaden från tidigare beviljat bygglov är en höjning av färdig golvhöjd från +18,0 till +18,35, utvändig ändring av förråd samt större badrum på entré våning.

Ansökan gäller nybyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 197 m² varav 14 m² är öppenarea under balkong. Huset utförs med stående träpanel i svart kulor, NCS S 8000-N och taket med svart papp.

Ansökan avser även uppförande av mur som utförs i vit puts samt svart smidesräcke. Muren syftar till att ta upp höjdskillnader på tomten för att därmed skapa en tillgänglig gångväg runt huset.

Datum
2026-03-31

Vidare gäller ansökan en komplementbyggnad om 50 m² i form av förråd.

Gällande ärende

Åtgärderna är redan utförda.

Komplettering inkom 2025-11-02 och bedömdes komplett 2026-02-22.

Inför ansökan om slutbesked i ärende BN 2019–000180 framkom att vissa ändringar skett som inte stämmer med beslutsstämplade handlingar, vilket gjorde att man 2023-04-06 skickade en begäran om komplettering där man efterfrågade relationsritningar (A-ritningar) samt beskrivning av ändringen, om ändring skett från ritningar tillhörande bygglovsbeslutet.

2024-12-05 upprättar tjänstemän från Bygg- och miljöförvaltningen en tillsynsanmälan (BN 2024–002388) då det utifrån inkomna foton från sökande konstateras att det skett avvikelser mot beviljat bygglov. Av tillsynsanmälan framgår att det bland annat har uppförts lovpliktiga murar och en terrassering av tomten samt att en lovpliktig konstruktion runt en pool har uppförts. Verken den lovpliktiga konstruktionen, murarna eller den justerade marknivån finns inkluderad i det beviljade bygglovet.

2025-11-02 inkom kompletteringar i bygglovsärendet (BN 2019–000180) men som inte bedömdes kompletta varpå ett nytt föreläggande om kompletteringar skickades ut 2025-11-11 av ny ansvarig handläggare. Efter att ha fått ytterligare tid att komplettera så inkommer efterfrågade handlingar 2026-01-16 och 2026-02-22 (marksektionsritning).

Av handlingarna framgår att det i flera avseende avviker från det som prövats och godkänts i byggloven Tjm § 1566 och Tjm 2004. Avvikelserna redovisas här nedan:

Tillgänglighet entré

I markplaneringsritningen daterad 2019-07-19 har tillgänglig entré (huvudentrén) redovisats och prövats genom en ramp med angiven lutning (1:12) och vilplan. De inkomna relationshandlingarna visar en annan utformning, med brantare lutning (1:7) och utan vilplan. Handlingarna visar inte en tillgänglig avstigningsytan utan ska då bedömas utifrån den lägsta brukbara nivån på biluppställningsplatsen, vilket är +16,22 vilket innebär en höjdskillnad på 2,13 meter. Den redovisade lösningen uppfyller därmed inte de krav på tillgänglighet och användbarhet som låg till grund för bygglovsbeslutet.

Muren och trappan på huvudbyggnadens norra gavel som möjliggjorde en tillgänglig gångväg runt huset har flyttats och placerats väst, i linje med huvudbyggnaden. I och med detta så flyttades biluppställningsplatsen ca 2,7 meter nordost som i sin tur gör att redovisad ramp påverkas och minskas i längd som därmed får en brantare lutning.

Vid entrén har även vilplanet närmast entrén utökats – från ca 1,0 m² till 27,2 m² - mot öst och sydost. Vilplanet, som övergå till en trallbeklädd uteplats är placerad 1,1 meter från fastighetsgräns åt nordost.

Datum
2026-03-31

Markens utformning och tomtens användning

Enligt beslutsstämplade handlingar så redovisas uteplatsen (betongdäck) med en area av 78,6 m² och i de inkomna reviderade handlingarna så har den vuxit till 124,0 m², exklusive trappan. Det är en utökning om 45,4 m² motsvarande 57,7 %. Utökningen består främst av att uteplatsen har utökats med 1,2 meter åt sydväst. Poolen och trädäcket (lovpliktig konstruktion) existera inte alls på beslutsstämplade handlingar. Av handlingar inkomna 2026-01-16 framgår att trädäcket och poolen tillsammans uppgår till 78,4 m² exklusive redovisad trappsteg, terrassering syd- och sydväst om poolen som delvis placeras i fastighetsgräns.

Av marksektionsritning som kom in 2026-02-26 så redovisas att väsentliga markåtgärder har vidtagits. Marksektion (D) är inte redovisad vid fastighetsgräns utan ca 8,6 meter in på fastigheten. Där framgår dock en markförändring från befintlig mark till ovankant betongdäck och trädäck på 1,3 meter som högst vilket innebär att trädäcket omfattas av lovplikt. Den är även placerad 1,4 meter från fastighetsgräns till Åsa 2:124 och 1,0 meter från fastighetsgräns till Åsa 2:5. Dessa har inte blivit hörda i bygglovet.

Gällande gräsmattan så är bedömningen att den inte följer tomtens naturliga förutsättningar utan att det har vidtagits lovpliktiga markuppfyllnader. Av marksektion C framgår att markuppfyllningen motsvarar 1,1 meter som högst för att åstadkomma en plan gräsmatta.

Syd-sydost om komplementbyggnaden så har en terrassering uppförts till följd av de markuppfyllnader som vidtagits. Av marksektionsritning (B) framgår en höjdskillnad mellan befintliga och blivande marknivåer till 1,3 respektive 1,6 meter vid terrasseringen. Inkomna handlingarna daterade 2026-02-22 visar omfattande förändringar av marknivåer och tomtens utformning jämfört med beviljat bygglov.

Sammantaget

Även om vissa av de redovisade åtgärderna i sig kan vara lovbefriade så påverkar de sammantaget förutsättningarna för den bygglovsprövade åtgärden, bland annat avseende markanpassning där markförändringar på +/- 0,5 meter är lovpliktiga.

Enligt 8 kap. 9 § PBL så ska en tomt ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara. Dessa förändringar har inte prövats inom ramen för bygglovet och bedömning är att åtgärderna inte uppfyller kravet enligt 8 kap. 9 § PBL bland annat.

Vid en samlad bedömning konstateras att det utförande som redovisas i relationshandlingarna innebär en annan lösning än den som bygglovet avser. Förvaltningen bedömer att den redovisade lösningen inte är sådan att den skulle ha kunnat beviljas inom ramen för den ursprungliga bygglovsprövningen.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan Ö8 och Ö8B vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat högsta nockhöjd till 6,0 m, högsta

Datum
2026-03-31

respektive lägsta taklutning till 30 och 15 grader samt huvudbyggnaders och komplementbyggnaders avstånd till tomtgräns till 4,0 respektive 2,0m.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan eftersom bygglovspliktig konstruktion (altan) har placerats 1,0 meter från fastighetsgräns, vilket är 1,0 meter närmare än vad detaljplanen medger.

Avlopp

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunalt vatten och 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, 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

De utförda åtgärderna följer inte beviljat bygglov och förvaltningen ser inte positivt på åtgärden i efterhand varpå berörda sakägare inte har fått tillfälle att yttra sig.

Sökande har fått möjlighet att inkomma med ett yttrande. Av yttrande inkommit 2026-02-22 framgår bland annat följande:

Vår uppfattning är att de utförda åtgärderna inte innebär en sådan avvikelse från beviljat bygglov att de bör föranleda avslag. De förändringar som redovisats har skett med ambitionen att:

- anpassa byggnaden och tomten bättre till faktiska markförhållanden,
- skapa en funktionell och säker utemiljö,
- säkerställa god användbarhet för boendet.

Vi anser att åtgärderna sammantaget är förenliga med plan- och bygglagens syften och att en samlad bedömning bör kunna leda till att ändringarna godtas. Vi är medvetna om att nuvarande förhållande avviker från bygglovet, men de åtgärder som vidtagits inte påverkar omgivningen på något negativt sätt.

Yttrandet finns i sin helhet bifogad under beslutsunderlag.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-02-06

Yttrande från sökande, 2026-02-22

- E-post, BN 2019-000 180

- Yttrande till Byggnadsnämndens 260222

- Bildbilaga

- A1-08 - Markplanering

- A-10 - Marksektioner

- A1-11 - Marksektioner

- A1-12 - Markplanering

Datum
2026-03-31

Kommunicering om uppmaning, 2026-01-28
A1-01 – Nybyggnadskarta, 2026-01-16
A1-02 – Bottenvåning, 2026-01-16
A1-03 - Våning 2, 2026-01-16
A1-05 - Fasader huvudbyggnad, 2026-01-16
A1-06 - Fasader huvudbyggnad, 2026-01-16
A1-07 - Fasader komplementbyggnad, 2026-01-16
A1-08 – Markplanering, 2026-01-16
A1-09 – Murar, 2026-01-16
Delegeringsbeslut Tjm § 2004, 2019-08-01 (inklusive kopplade handlingar)
Delegeringsbeslut Tjm § 1566, 2019-07-22
- Ansökan, 2019-04-29
- Fasader huvudbyggnad, 2019-04-29
- Fasader komplementbyggnad, 2019-04-29
- Markplanering, 2019-04-29
- Murar, 2019-04-29
- Nybyggnadskarta, 2019-04-29
- Sektionsritning, 2019-04-29
- 19-0180-27, 2019-04-29
- Planritning, 2019-04-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för att höra grannars inställning och för att komplettera utredningen av tillgänglighetsanpassningen samt begära förtydligande av poolkonstruktionen och markanpassningen runt den.

Beslutsgång

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

Ordföranden (M) prövar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att arbetsutskottet återremitterar ärendet.

Datum
2026-03-31

§ 56

Dnr BN-2025-002368

ÄRLAN 11 - Bygglov för ändrad användning av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av flerbostadshus.

Avgiften för beslutet är 45 903 kronor för ändrad användning och 11 128 kronor för den utvändig ändringen vilket innebär att den totala avgiften uppgår till 57 031 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

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

1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

a) överensstämmer med detaljplanen, eller

b) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),

2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och

4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen punkt 4, med hänvisning till 2 kap. 6 § första stycket 1 då åtgärden inte lämpligt utformad eller placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick ta del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i tid skickar byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent kommer den att avvisas.

I överklagan ska du ange

Datum
2026-03-31

- vilket beslut som överklagas
- varför du anser att beslutet är felaktigt
- hur du vill att beslutet ska ändras.

Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress i överklagan. Du ska dessutom skriva under din överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem.

Skicka gärna överklagan via mejl till info@kungsbacka.se

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den till vårt kundcenter eller via brev till adressen Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Jäv

Stefan Vilumsons (SD) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-11-04 och var komplett 2026-02-12.

Ansökan gäller bygglov för ändrad användning av flerbostadshus som innebär inredande av 6 lägenheter om 35 kvm på vind. Åtgärden innebär att befintliga vindsförråd flyttas till källaren där även tvättstuga finns att tillgå för samtliga lägenheter.

Befintlig byggnad har 3 våningar med 38 lägenheter som är fördelade på fyra uppgångar. I byggnadens källare finns idag cykelförråd och i anslutning till entrén finns 25 cykelparkeringsplatser. Fastigheten förfogar inte över egna parkeringsplatser för bil men de boende har tillgång till parkeringsplatser i anslutning till grannfastigheten Staren 10 – norr om aktuell fastighet - där även ett gemensamt miljörum finns. Förslaget innebär en utökning av ytterligare 3 platser parkeringsplatser inom samma område.

På vinden finns sedan tidigare 2 lägenheter med tillhörande balkong på byggnadens gavlar. De nya lägenheterna föreslås placeras mellan dessa och nås via 4 olika trappuppgångar. Lägenheterna föreslås vara utrustade med hall, kök, badrum, vardagsrum och ett sovrum. Varje lägenhet har tillgång till förvaring i separerad kattvind och dagsljusinsläpp via nytillkomna takfönster som följer befintligt takfall.

De nytillkomna lägenheterna uppfyller inte kraven om tillgänglighet och användbarhet men då bostäderna är högst 35,0 m² hänvisar sökande – via tillgänglighetsutlåtande till 8 kap. 7 § Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900).

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K27 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder. I detaljplanen regleras bland annat att byggnad får uppföras

Datum
2026-03-31

med högst tre våningar, högsta byggnadshöjd om 10,6 meter samt att prickad mark inte får bebyggas.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram – Tingbergsvägen som anger följande:

Flerbostadshusen på Tingbergsvägen är välbevarade och har höga arkitektoniska kvaliteter. Kulturmiljön visar på den strävan efter grannskapsenheter som blev vanlig efter andra världskriget, med gemenskap, trygghet, luft och grönska i fokus.

Bebyggelsen är karaktäristiskt utformad för sin tid. Husen är uppförda i tre våningar, dels raka längor, dels i vinkel, vilket skapar plats för gemensamma gröna gårdsbildningar för rekreation. Stora delar av områdets ytor är bilfria, ett resultat av 1950-talets trafiksepareringstankar i stadsplaneringen. I området finns också friliggande låga byggnader, för garage och butiksändamål; närbutikerna var ett viktigt inslag i grannskapsenheten.

Arkitektoniskt präglas husen av en hög materialkänsla, enhetlighet med variationsrikedom och omsorgsfullt utformade detaljer. Fasaderna är putsade i ljusa färger, och flera byggnader får en effektfull kontrastverkan genom vertikala partier med blottat tegel. Lärkan 15 och Svalan 12 har kvar sin ursprungliga färgsättning. Balkongerna har finkorrugerade fronter, fönsterbågarna är nätta och på flera ställen finns de ursprungliga entrédörrarna kvar - en stor kvalitet för byggnaden. De flacka, obrutna sadeltaken utgör också ett viktigt karaktärsdrag, i synnerhet i den enhetliga längan av friliggande hus som avgränsar området mot Kungsgatan.

Aktuell fastigheten Ärlan 11 är med på fotografi i Kulturmiljöprogrammet med beskrivning: den långa obrutna fasaden avgränsar området mot Kungsgatan.

Remisser

Kommunantikvarie

Kommunantikvarie har fått möjlighet att yttra sig över påverkan på Kulturmiljön. Av yttrande, daterat 2026-02-19 framgår följande:

Fastigheten ligger inom ett utpekad kulturmiljöområde, Tingbergsvägen. Byggnaderna beskrivs i programmet som ”välbevarade och har höga arkitektoniska kvaliteter.” De är byggda på 1950-talet i tidstypisk modern arkitektur med putsade fasader. Husen är uppförda i tre våningar i längor som skapar plats för generösa gårdsbildningar. Vidare står det i programmet att; ”De flacka, obrutna sadeltaken utgör också ett viktigt karaktärsdrag, i synnerhet i den enhetliga längan av friliggande hus som avgränsar området mot Kungsgatan.”

Förslaget innebär att inreda vinden på Ärlan 11 med bostäder och därför förse taken med takfönster åt söder och Kungsgatan samt åt norr. Det medför troligen även installationer och anläggningar på taken för brandutrymning.

Mot bakgrund att området är utpekad i kulturmiljöprogrammet som särskilt viktigt att värna om samt att de ligger på en sådan väl synlig plats vid entrén till Kungsbacka så avråder jag från förslaget.

Datum
2026-03-31

Idag är takytorna generellt rena från kupor, fönster och andra installationer som stör det sammanhängande taklandskapet. Lamellhusen på Ärlan 11 hänger visuellt samman med liknande huslängor på andra sidan Kungsgatan, ingen av dessa byggnader är idag försedda med takkupor utan bildar tillsammans en fin arkitektonisk och stadsmässig enhet.

Det vore olyckligt då det kan inspirera och uppmuntra till att fler vill inreda vindar med takfönster och eventuellt kupor som skulle innebära att det idag sammanhängande taklandskapen skulle brytas upp.

Byggnaderna är heller inte planerade arkitektoniskt, gestaltningsmässigt eller tekniskt för att inreda vindarna för boende. De är uppförda som flerbostäder i tre våningar med kallvind för förråd och aldrig anpassade för bostäder på vinden, de är inte tillräckligt flexibla för den funktionen och det ger därför inte förutsättningar för en bra boendemiljö.

PBL's skärpta krav på varsamhet vid ändring och tillbyggnad av byggnader, särskilt för kulturhistoriskt värdefulla miljöer innebär ett ökat ansvar för att tillvarata byggnaders tekniska, historiska och miljömässiga karaktärsdrag.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande, daterat 2026-03-02 framgår att följande behöver utredas innan bygglov kan beviljas:

- Eventuell konflikt mellan parkeringsplatser och uppställningsmöjligheter med maskinstege behöver utredas för att säkerställa att förutsättningarna finns för assisterad utrymning.
- Placering av stigbrygga behöver justeras så att horisontellt avstånd mellan ytterkant stigbrygga och takkant inte överstiger 0,5 meter.

Förvaltningen för teknik

Förvaltningen för teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2026-02-25 framgår följande:

HSB planerar en tillbyggnad på fastigheten Ärlan 11 som idag består av 38 lägenheter.

Den föreslagna byggnationen omfattar 6 lägenheter på 35 kvm. Parkeringsbehovet för de tillkommande lägenheterna har av exploatören bedömts till 0,5 bilplatser per lägenhet (dvs 3 tillkommande parkeringsplatser) och det beskrivs att dessa ska lösa på norra sidan av fastigheten Staren 10 Teknik bedömer att antalet parkeringsplatser för bil är rimligt givet att det är små lägenheter i ett centralt läge.

Teknik noterar att de parkeringsplatser som är föreslagna ligger på kommunens fastighet Kungsbacka 2:15.

För cykel beskrivs att det finns cykelförråd i fastighetens källare och att 25 cykelparkeringar är belägna i anslutning till fastighetens entréer.

Datum
2026-03-31

Teknik bedömer att det cykelförråd som redovisas i källarplan är svårtillgängligt att använda för cykel eftersom man behöver nyttja trappa för att ta sig till det och för att det är flera dörrar att passera.

Förvaltningen för Kultur och Fritid

Förvaltningen för Kultur och Fritid har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden då parkeringsplatser är redovisade på en yta som idag används av dem intill Tingbergsvallen. Av yttrande, daterat 2026-02-27 framgår att de inte har några invändningar mot åtgärden.

Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden då parkeringsplatser är redovisade på fastigheten Kungsbacka 2:15 som ägs av Kommunen. Av yttrande, daterat 2026-03-03 framgår följande:

Samhällsbyggnadskontoret har inget att yttra gällande bygglovet att inreda vindslägenheter, men gällande parkeringar på kommunal mark på Kungsbacka 2:15 så behöver ett arrende för både befintliga och tillkommande parkeringar och cykelförråd upprättas. Sökande ska inkomma till samhallsbyggnadskontoret@kungsbacka.se om en förfrågan om arrendeavtal när bygglovsbeslutet vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadskontoret noterar att Bygglovsavdelningen bör remittera Förvaltningen för Teknik angående parkeringstalet i parkeringsutredningen. Om det krävs fler parkeringar än 3 stycken behöver nytt underlag inkomma och ny remissomgång göras.

Samhällsbyggnadskontoret noterar att Bygglovsavdelningen bör remittera Förvaltningen för Teknik - Bredband eftersom det går en ledning i nära anslutning till där cykelförrådet avses placeras.

Sökande:

Sökande har inkommit med en skrivelse via Byggnadsnämndens ordförande, daterat 2026-02-27. I Skrivelsen framför sökande följande:

Hej!

Jag kontaktar er med anledning av ett ärende som inom kort kommer att behandlas av byggnadsnämnden – bygglov för inredning av vindslägenheter på fastigheten Ärlan 11 på Tingbergsvägen.

Vi har önskat att ärendet ska prövas politiskt. Förvaltningen har meddelat att man kommer att yrka på avslag, samtidigt som vi bedömer att det finns välgrundade skäl som talar för att åtgärden är förenlig med plan- och bygglagen samt kommunens övergripande mål.

Förslaget innebär att fem mindre hyreslägenheter för unga tillskapas genom inredning av befintlig vind i ett attraktivt och centralt läge i Kungsbacka. Det sker utan ny markexploatering och med stor omsorg om byggnadens och områdets kulturhistoriska värden. Vi vill särskilt lyfta att de takfönster som förslaget omfattar

Datum
2026-03-31

är valda just av varsamhetsskäl. De är infällda i takytan och följer takets lutning, vilket innebär att byggnadens volym, siluett och takfot inte förändras. Till skillnad från takkupor eller andra volympåverkande åtgärder innebär ett mycket begränsat yttre ingrepp. Vår bedömning är därför att takfönster i detta fall är den mest skonsamma och återhållsamma lösningen för att möjliggöra bostäder på vinden. Samtidigt bidrar projektet till bostadsförsörjningen genom förtätning i befintlig bebyggelse – något vi ser som särskilt angeläget för unga som söker sitt första boende i Kungsbacka.

Mot bakgrund av att ärendet kommer att landa på nämndens bord vill vi gärna, om ni har möjlighet, träffa er kort inför beslutet för att redogöra för våra avvägningar i ärendet och även kanske passa på att föra en mer övergripande dialog om framtida möjligheter för HSB i

Kungsbacka. Vi är medvetna om att detta kanske inte är ett stort ärende i sig, men för oss är det ett viktigt exempel på hur varsam utveckling och konkreta bostadstillskott kan gå hand i hand. Återkom gärna med förslag på mötestid om ni kan tänka er att träffas!

Vidare så har sökande inkommit med ett yttrande över förvaltningens bedömning. Yttrandet inkom 2026-02-12 (Bilaga 5 – kommentarer till komplettering av bygglov) där följande framgår:

Fastigheten är belägen inom ett område som är upptaget i Kungsbacka kommuns Miljöprogram och betecknas där som kulturhistoriskt värdefullt. Åtgärden som bygglovet avser har därför utformats med största varsamhet för att uppfylla Plan- och bygglagens krav (§ 8:13 och § 8:17) om att byggnader inte får förvanskas och att kulturhistoriska värden ska bevaras. Bygglovet avser inredning av bostäder med takfönster i ett befintligt vindsutrymme. I ett bevarandeområde som detta innebär åtgärden en välavvägd lösning som kombinerar bevarande av kulturvärden med moderna boendebehov, grundad i både juridik, riktlinjer och antikvariska hänsyn. Detta påstående baseras på nedanstående argument:

- Varsamhetsprincipen: Varsamhetskravet innebär att ändringar inte får förvanska eller skada byggnadens karaktärsdrag och att hänsyn till historiska värden är avgörande. Enligt Miljöbeskrivningar och rekommendation er för Kulturmiljöprogram Kungsbacka kommun är de flacka obrutna sadeltaken ett viktigt karaktärsdrag för områdets flerbostadshus. Den befintliga byggnaden är utförd med ett flertal takfönster. Enligt förslaget utförs ytterligare takfönster i de tillkommande lägenheterna (se bild i bilaga 05 – kommentarer till komplettering av bygglov).

Takfönster som ligger i nivå med takytan undviker förändring av profilen, till skillnad från kupor som bygger ut och ändrar volymbilden. Takfönster syns endast från utsidan som integrerad del av takytan, vilket följer principen om att göra ett minimalt yttre avtryck. Takkupor har i detta fall uteslutits då de skulle förändra byggnadens karaktär alltför mycket. Byggnadens fasader påverkas inte alls av åtgärden. Den nya lösningen bevarar byggnadens ursprungliga gestalt och uppfyller

Datum
2026-03-31

grundkravet på varsam och icke -förvanskande förändring. Åtgärden är därför förenlig med varsamhetskravet och förvanskningsförbudet.

- Reversibilitet: Takfönster är ett reversibelt ingrepp som kan återställas utan omfattande påverkan på byggnadens ursprungliga konstruktion vilket ligger i linje med antikvariska principer för återställbarhet.
- Stöd i olika kommunala riktlinjer: I Kungsbacka kommuns Kulturmiljöprogram beskrivs hållbar utveckling och miljömålsarbete som ett övergripande syfte. Här står uttryckligen att "En hållbar samhällsutveckling innebär bl. a att kulturvärden ska bevaras, användas och utvecklas" (s. 6) Förslaget förhåller sig i enlighet med detta syfte, genom var samma ingrepp som säkerställer att fastigheten kan utvecklas och användas även i framtiden. Andra kommuner har särskilda riktlinjer avseende vindsinredningar som också kan vara vägledande i detta fall. I Göteborgs stads riktlinjer för vindsinredning betonas att vindsinredningar ska ske varsamt med avseende på antikvariska värden. Takfönster kan då ses som en varsam lösning i kulturhistoriskt känsliga miljöer. Stockholms vägledning för vindsinredning anger att takfönster kräver bygglov och att de bör utformas så att de integreras och upplevs som en del av taket och att den kvarvarande takytan fortfarande bör dominera. Åtgärden innebär att denna typ av riktlinjer respekteras.
- Bostadsförsörjning: Att tillskapa nya bostäder i Sverige är ett prioriterat mål för både regeringen och SKR (Sveriges Kommuner och Regioner). Landets bebyggelse används och förändras med tiden och samhällets skiftande behov och så har det alltid varit. Att inreda en vind är ett tillskott, en ny årsring, som säger något om tiden vi nu lever i och vilka behov som finns att tillfredsställa.

Jämfört med nybyggnation innebär förtätning i befintlig bostadsbebyggelse ett bättre utnyttjande av markresurser och är mer hållbart, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Inredning av nya hyresrätts bostäder i befintlig vindsutrymme bidrar i det här fallet till ett ökat bostadsutbud i centralt läge utan någon ny exploatering eller ianspråktagande av markyta. Detta ligger i linje med Kungsbacka kommuns mål för hållbar stadsutveckling och kulturmiljöprogrammets uppmaning att pröva ny bebyggelse med försiktighet. Sammantaget innebär detta att behovet av nya bostäder tillgodoses samtidigt som åtgärden har en låg påverkan och bevarandemålet bibehålls.

Sökande har fått möjlighet via telefon 2026-03-16 att bemöta inkomna yttranden men valt att avvakta Byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde gällande kulturmiljö och gestaltning innan nya handlingar och dokumentation tas fram.

Kommunicering

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

Datum
2026-03-31

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-03-17
Remissvar kommunledningskontoret (samhällsbyggnadskontoret), 2026-03-03
Remissvar Räddningstjänsten i Storgöteborg, 2026-03-02
Remissvar Förvaltningen Kultur och Fritid, 2026-02-27
E-post, sökandes skrivelse till BNO, 2026-02-27
Remissvar Förvaltningen för Teknik, 2026-02-25
Remissvar (Yttrande) från Kommunantikvarie, 2026-02-19
Inkomna handlingar, 2026-02-12

- Fasadritning, norr och väster
- Sektionsritning, tvärsektion A, B
- Planritning, 14 takplan
- Planritning, plan 13 vindsplan
- Planritning, plan 10, 11, 12 normalplan
- Planritning, plan 09 källarplan
- Fasadritning, söder och öster
- Fasadritning, norr och väster
- Sektionsritning, A, B
- Sektionsritning, tvärsektion A, B
- Planritning, plan 14 takplan
- Planritning, plan 13 vindsplan, del 2
- Planritning, plan 13 vindsplan, del 1
- Planritning, plan 13 vindsplan
- Planritning, plan 09 källarplan
- Situationsplan
- Utlåtande skyddsrum
- Yttrande skyddsrum
- Brandskyddsbeskrivning
- Bilaga 05, kommentarer till komplettering av bygglov
- Bilaga 04, granskningsintyg tillgänglighet
- Bilaga 03, mobilitet- och parkeringsanalys
- Bilaga 02, dagsljusberäkning
- Bilaga 01, uppställningsplats för maskinstege
- Fasadritning, söder och öster

Kommunicering av utlåtande, Bedömning, 2025-12-17
Ansökan, 2025-11-04

Förslag till beslut på sammanträdet

Lars Eriksson (S) yrkar bifall till bygg- och miljöförvaltningens förslag.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag.

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

Beslutet skickas till

Sökande (delges)