



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–14.55
Beslutande	Ledamöter Thure Sandén (M), Ordförande, deltar ej § 147 p.g.a jäv Heinrich Kaufmann (C), Ordförande § 147, vice ordförande §§ 143-146, 148-154 Daniel Hognert (M) §§ 143-149 Lars Eriksson (S)	Tjänstgörande ersättare
Övriga närvarande	Ersättare	Tjänstepersoner Katarina Öryd, förvaltningschef Hanna Ståhl, verksamhetschef Ida Lennartsson, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Emma Johansson, planarkitekt §§ 143-149 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt §§ 143-149 Björn Vikström, planarkitekt §§ 149-150 Louise Eiterjord, planarkitekt §§ 147-148 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 143-146, 148-154 § 147, se separat protokoll
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Innehåll

§ 143 Dnr BN-2026-00001	
Förändring av ärendelista.....	3
§ 144 Dnr BN-2026-00003	
Information från förvaltningschefen.....	4
§ 145 Dnr BN-2026-000867	
Information om beviljat bygglov - KUNGSBACKA 6:27	5
§ 146 Dnr BN-2024-00061	
Information om detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6 i Vallda.....	6
§ 148 Dnr BN-2021-00020	
Information om granskning av detaljplan för Bukärr 1:30 m.fl. Särögården	7
§ 149 Dnr BN-2024-00105	
Antagande av detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223 i Vallda.....	8
§ 150 Dnr BN-2022-00029	
Samråd av detaljplan för handel, kontor och verksamheter inom Varla 2:412 i Kungsbacka	10
§ 151 Dnr BN-2026-000630	
ÖLMANÄS 2:49 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.....	12
§ 152 Dnr BN-2025-002092	
FISKEN 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.....	18
§ 153 Dnr BN-2024-000509	
Byggsanktionsavgift för att ha rivit byggnad i form av skolpaviljong innan rivningslov och startbesked	25
§ 154 Dnr BN-2026-001289	
Svar på Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss över förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, enligt Boverkets rapport LI2025/01072	26

Datum
2026-09-24

§ 143

Dnr BN-2026-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ärende nr 5. *Information om granskning av detaljplan för Bukärr 1:30 m.fl. Särögården* (BN-2021-00020) och ärende nr 6. *Antagande av detaljplan för seniorbostäder inom Skörvalla 1:116 i Särö* (BN-2023-00211), byter plats i dagordningen.

Beslutsgång

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

Datum
2026-09-24

§ 144

Dnr BN-2026-00003

Information från förvaltningschefen

Det lämnas ingen information vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 24 september 2026.

Datum
2026-09-24

§ 145

Dnr BN-2026-000867

Information om beviljat bygglov - KUNGSBACKA 6:27

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljöförvaltningen informerar arbetsutskottet om beviljat bygglov fattat enligt byggnadsnämndens delegeringsförteckning, punkt 2.4.11.

Ärendets behandling på sammanträdet

Arbetsutskottet framförde som synpunkt att det är lämpligt att anordna en avskärmning mot järnvägen.

Beslutsgång

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

Datum
2026-09-24

§ 146

Dnr BN-2024-00061

Information om detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6 i Vallda

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om arbetet med detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6 i Vallda.

Arbetsutskottet beslutade 2026-06-23 § 101 att återremittera ärendet till samhällsbyggnadskontoret för att omarbeta förslaget inför samråd.

Beslutsgång

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

Datum
2026-09-24

§ 148

Dnr BN-2021-00020

**Information om granskning av detaljplan för Bukärr 1:30 m.fl.
Särögården**

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om arbetet och kommande granskning av detaljplan för bostäder och verksamheter inom Bukärr 1:30 med flera i Särö.

Byggnadsnämnden beslutade 2026-01-22 § 10 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplanen. Samråd genomfördes 3 februari 2026 – 10 mars 2026, det kom in ca 23 yttranden.

Beslutsgång

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

Datum
2026-09-24

§ 149

Dnr BN-2024-00105

Antagande av detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223 i Vallda

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtande daterat 2026-09-08.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223 i Vallda, upprättad 2026-09-08.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden gav den 16 maj 2024 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 25 november till 10 december 2025. Under granskningstiden kom det in åtta skrivelser. Inkomna synpunkter berör bland annat förtydliganden i planbeskrivningen kopplat till bergsslänten i norr. För mer information om synpunkternas innehåll, se vidare i granskningsutlåtandet.

Fastighetsägarna till Vallda 17:162 samt Vallda 17:178 har lämnat synpunkter under samrådet som inte har tillgodosetts.

Planområdet ligger i Vallda och omfattar en yta om cirka 7500 kvadratmeter. Inom planområdet finns ett enbostadshus och en större komplementbyggnad. Marken ägs av privatperson. Området planeras med utgångspunkten att ny bebyggelse ska placeras inom den västra delen av planområdet där inga större markförändringar krävs. Bebyggelsen anpassas gällande höjd och storlek för att anpassas till omkringliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 §. Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-09-08

Detaljplan för bostäder inom Vallda 17:17 och Vallda 17:223 i Vallda, upprättad 2026-09-08, innehållande plankarta och planbeskrivning

Granskningsutlåtande, 2026-09-08

Länsstyrelsens granskningsyttrande, 2025-12-05

Illustrationskarta, 2025-11-18

Samrådsredogörelse, 2025-11-18

Grundkarta, 2025-11-04

Länsstyrelsens samrådsyttrande 2025-07-02

Datum
2026-09-24

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Ärendet överlämnas för beslut i byggnadsnämnden
Samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelsen

Datum
2026-09-24

§ 150

Dnr BN-2022-00029

Samråd av detaljplan för handel, kontor och verksamheter inom Varla 2:412 i Kungsbacka

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner samrådshandlingarna.

Byggnadsnämnden uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplan för handel, kontor och verksamheter inom Varla 2:412 i Kungsbacka.

Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 10 juni 2023 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för handel, kontor och verksamheter inom Varla 2:412.

Planområdet ligger i den norra delen av Kungsbacka stad och är en del av Hede handelsområde. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en expansion av befintlig verksamhet, Hede fashion outlet, inom Varla 2:412. Kommande lokaler för handel placeras längs med Kungsparksvägen och bygger vidare på den befintliga strukturen av köpcentrumet Hede Fashion Outlet med promenadstråk mellan huskropparna. Expansionen sker på befintlig parkeringsplats och ett parkeringshus ska därför uppföras för att ersätta och utöka mängden parkeringar. De nya lokalerna för handel kommer vara cirka 5000 kvadratmeter och kan uppföras till en nockhöjd av 13 meter. Parkeringshuset kommer kunna rymma cirka 1500 fordon och uppta en yta av cirka 7000 kvadratmeter med en nockhöjd på 23,5 meter.

En ny in- och utfart kommer att anläggas från Arendalsvägen med anledning av att en av de befintliga in- och utfarterna längs med Kungsparksvägen tas bort. Den befintliga busshållplatsen längs Arendalsvägen kommer att ersättas av en ny hållplats längs Kungsparksvägen, eftersom den nuvarande behöver tas bort för att möjliggöra en ny in- och utfart från Arendalsvägen.

Inom planområdet finns fem gällande detaljplaner, TP45, TP45B, TP45F, TP63 och TP67, som främst anger industri och handel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

Kontoret har för aktuell detaljplan gjort en undersökning av miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §.

Vid undersökningen konstaterades att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning med särskild miljökonsekvensbeskrivning inte har gjorts.

Datum
2026-09-24

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-09-08
Planförslag med plankarta, illustration, planbeskrivning, 2026-09-08

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Ärendet överlämnas för beslut i byggnadsnämnden
Samhällsbyggnadskontoret – Planavdelningen

Datum
2026-09-24

§ 151

Dnr BN-2026-000630

ÖLMANÄS 2:49 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 25 900 kronor. Avgiften är reducerad med 10 360 kronor (40%) då ärendet tagit mer än 20 veckor. Kostnad för beslutet är därmed 15 540 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Villkor

Byggnaden samt tillhörande tomt- och angöringsanordningar ska placeras med ett sådant avstånd från fastighetsgränsen där den planerade gång- och cykelvägen ska anläggas att tillräckligt utrymme lämnas för gång- och cykelvägens genomförande, drift och funktion. Den närmare placeringen ska prövas i samband med bygglovet.

Upplysningar

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

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

Arbetsutskottet bedömer att den sökta åtgärden utgör en begränsad komplettering av befintlig bebyggelsestruktur. Platsen ligger i anslutning till en befintlig bebyggelsegrupp och åtgärden bedöms kunna anpassas till omgivningen utan att någon ny bebyggelsestruktur uppkommer.

Arbetsutskottet har beaktat att kommunens översiktsplan anger en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse inom kustbygden. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning, dess läge i förhållande till befintlig bebyggelse och förhållandena på den aktuella platsen bedöms den aktuella lokaliseringen ändå kunna godtas utan att kommunens övergripande bebyggelsestruktur påverkas på ett olämpligt sätt.

Datum
2026-09-24

Den del av marken som tas i anspråk för den sökta åtgärden är vidare begränsad och har genom sitt läge mellan vägar och befintlig bebyggelse begränsade förutsättningar för ett rationellt jordbruk. Arbetsutskottet bedömer därför att platsen inte utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som medför hinder mot åtgärden enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Åtgärden bedöms även kunna genomföras utan att brukandet av den omkringliggande jordbruksmarken påtagligt försvåras.

De synpunkter som framförts beträffande dagvatten medför inte heller någon annan bedömning av platsens lämplighet. Utgångspunkten är att dagvatten ska kunna omhändertas inom den egna tomten utan ökad belastning på vägföreningens dikessystem. Sökanden har också åtagit sig att förstärka dagvattenhanteringen med anledning av de synpunkter som framförts. Den närmare tekniska lösningen får säkerställas vid den kommande bygglovsprövningen.

Förvaltningen för Teknik har upplyst om att den aktuella etappen av den planerade gång- och cykelvägen är avsedd att påbörjas år 2031. Gång- och cykelvägen planeras utmed den ena gränsen till den aktuella fastigheten. För att den sökta bostadsbebyggelsen ska kunna samordnas med den planerade infrastrukturen bedömer arbetsutskottet att ett tillräckligt avstånd behöver säkerställas mellan den kommande bebyggelsen och gång- och cykelvägen. Förhandsbeskedet förenas därför med villkor om att byggnaden samt tillhörande tomt- och angöringsanordningar ska placeras så att tillräckligt utrymme lämnas för gång- och cykelvägens genomförande, drift och funktion. Den närmare placeringen prövas i samband med bygglovet.

Vid en samlad bedömning enligt 2 kap. PBL bedömer arbetsutskottet att platsen är lämplig för ett enbostadshus och att åtgärden inte kräver föregående detaljplanläggning. Förutsättningarna för att lämna positivt förhandsbesked är därmed uppfyllda.

Lagstiftning

Förhandsbesked ska enligt 9 kap. 74 § 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

Datum
2026-09-24

landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

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

Med jordbruksmark avses enligt 12 kap. 7 § miljöbalken åker- och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet.

4 kap. 2 § Miljöbalken förklarar att kustområdet Halland, är ett riksintresse där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön

4 kap. 4 § Miljöbalken anger att inom kustområdena och skärgårdarna i bland annat Hallands län får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

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 2026-04-22 och kompletterades 2026-06-01.

Kompletteringsbegäran har inte skickats inom 3 veckor och tidsfrist om 10 veckor

Datum
2026-09-24

räknas från 2026-06-22. Tidsfristen har förlängts med ytterligare 10 veckor till och med 2026-09-09.

Sökande har underrättats om förvaltnings bedömning. Sökande har inkommit med ytterligare motivering.

Förhandsbesked för ett enbostadshus beviljades 2017-03-15 AU § 120, bebyggdes och styckades av till Ölmanäs 2:54 som ligger intill den plats som nu önskas bebyggas.

Förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten är en jordbruksfastighet om knappt 28 hektar, varav det aktuella skiftet är knappt 7 ha åkermark. Platsen utgör åker mark, och bildar en kil mellan Åsa Juteväg och Jute Tvärväg.

Fastigheten omfattas av riksintresse för Högexploaterad Kust och Rörligt friluftsliv.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt avlopp och vatten.

Kommunicering

Grannar är hörda. Två grannar har svarat utan erinran.

Jutegårdsvägens vägsamfällighetsförening framför att inga fler fastigheter kan ansluta sitt dagvatten till Jutegårdsvägens dikessystem. För många fastigheter har anslutit sitt dagvatten till vägdiket, som svämmas över vid regn och skadar vägbanken i botten.

Sökande har 2026-09-09 svarat att han ska se till så avrinningen av dagvatten förstärks.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har hörts angående VA, sophämtning och om det pågår planering för cykelbana.

Förvaltningen för Teknik informerar om att Ölmanäs 2:49 ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Anmälan om VA-anslutning ska göras via kommunens e-tjänst. Avfallskärl ska placeras längs Jute tvärväg.

Berörd etapp 5 för Ölmanäs gång-och cykelväg börjar 2031.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-09-08

Svar på yttrande, 2026-09-09

Yttrande från Jutegårdsvägens vägsamfällighetsförening 2026-09-04

Yttrande från förvaltningen för Teknik, 2026-08-26

Skrivelser från sökande 2026-06-01, 2026-04-22

Datum
2026-09-24

Situationsplan 2026-06-01
Karta 2026-04-22
Ansökan 2026-04-22

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering:

Den sökta åtgärden utgör en begränsad komplettering av befintlig bebyggelsestruktur. Platsen ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och åtgärden bedöms kunna anpassas till landskapsbilden och omgivningen utan att någon ny bebyggelsestruktur uppkommer. Kommunens översiktsplan anger förvisso en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse inom kustbygden men med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning, dess läge i förhållande till befintlig bebyggelse och förhållandena på den aktuella platsen bedöms den aktuella lokaliseringen ändå kunna godtas utan att kommunens övergripande bebyggelsestruktur påverkas på ett olämpligt sätt.

Den del av marken som tas i anspråk för den sökta åtgärden är vidare begränsad och har genom sitt läge mellan vägar och befintlig bebyggelse begränsade förutsättningar för ett rationellt jordbruk. Platsen bedöms därför inte utgöra en sådan brukningsvärd jordbruksmark som medför hinder mot åtgärden enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Åtgärden bedöms även kunna genomföras utan att brukandet av den omkringliggande jordbruksmarken påtagligt försvåras.

De synpunkter som framförts beträffande dagvatten medför inte heller någon annan bedömning av platsens lämplighet. Utgångspunkten är att dagvatten ska kunna omhändertas inom den egna tomten utan ökad belastning på vägföreningens dikessystem. Sökanden har också åtagit sig att förstärka dagvattenhanteringen med anledning av de synpunkter som framförts.

En gång- och cykelväg planeras utmed den ena gränsen till den aktuella fastigheten. För att den sökta bostaden ska kunna samordnas med den planerade infrastrukturen görs bedömningen att ett tillräckligt avstånd behöver säkerställas mellan den kommande bebyggelsen och gång- och cykelvägen. Förhandsbeskedet bör därför förenas med ett villkor om att byggnaden samt tillhörande tomt- och anörringsanordningar ska placeras så att tillräckligt utrymme lämnas för gång- och cykelvägens genomförande, drift och funktion.

Vid en samlad bedömning enligt 2 kap. PBL bedöms platsen vara lämplig för ett enbostadshus och den sökta åtgärden bedöms inte kräva föregående detaljplanläggning.

Beslutsgång

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

Datum
2026-09-24

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Berörda sakägare
Kungörelse på kommunens digitala anslagstavla
Jutegårdsvägens vägsamfällighetsförening (delges)

Datum
2026-09-24

§ 152

Dnr BN-2025-002092

FISKEN 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

Avgiften för beslutet är 27 125 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 åtgärden stämmer med detaljplanen. Trots detta kan, enligt PBL 9 kap. 31 b §, bygglov ges för en åtgärd som utgör en avvikelse från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten.

Den föreslagna åtgärden avviker dock från gällande planbestämmelser beträffande tillåten byggnadsarea, byggnadshöjd samt placering på mark som enligt planen inte får bebyggas.

sammantagna bedömning är att dessa avvikelser varken kan betraktas som små eller förenliga med detaljplanens syfte.

Huvudbyggnaden byggnadsarea överstiger bygggrätten med 37,8 kvadratmeter, vilket motsvarar en avvikelse på cirka 27 procent. Av den totala byggnadsarean är 67 kvadratmeter, motsvarande 38 procent, placerad på mark som inte får bebyggas. Gällande byggnadshöjden har förvaltningen bedömt att fasaden mot sydost är beräkningsgrundande. Byggnadshöjden uppmäts därmed till 7,6 meter, vilket överskrider detaljplanens medgivna 6,7 meter med 0,9 meter.

När det gäller trafiklösningen sker in- och utfartsväg via Västergatan. Vägen leder till en parkeringsplats för rörelsehindrad. Bredvid parkering för rörelsehindrad finns även fyra cykelparkeringar.

Då sökanden varken har redogjort för parkeringsbehovet på den egna fastigheten eller redovisat en godkänd parkeringsavlösning, kan förvaltningen inte göra en fullständig bedömning. Parkeringsfrågan anses därmed vara olöst. För att möjliggöra den föreslagna infartsvägen krävs dessutom åtgärder på den intilliggande fastigheten Kungsbacka 3:1 skifte 4.

Alla lägenheter har tillgång till balkong och är tillgängliga men markplaneringsritningen redovisar ingen gemensam uteplats.

Enligt kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun, 2011, ska ny bebyggelse prövas med försiktighet. Stadskärnan som kulturmiljö hålls samman av sin relativt låga skala, rutnätsplanen, tomtstrukturen och den äldre trähusbebyggelsen med enhetligt utförande. Särskilt miljön vid Kungsbackaan och grönområdet vid Skansen har stora

Datum
2026-09-24

miljöskapande värden som ska värnas. Vid ån bör bebyggelse hålla en låg skala och på Skansen bör ny bebyggelse undvikas helt.

Den föreslagna åtgärden bedöms inskränka på kulturmiljön genom att den tar över för mycket och bedöms ha en skala som är betydligt större än omgivande bebyggelsestruktur, vilket strider mot anpassningskraven. Byggnaden anses därför inte vara lämpligt utformad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden eller intresset av en god helhetsverkan.

Sammanfattningsvis bedöms placeringen och skalan försvåra ett lämpligt bebyggande av området. Det finns inga särskilda skäl för de omfattande avvikelserna gällande byggnadsarea, byggnadshöjd, och markanvändning eller avtal om trafiklösen. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte kan ses som en sådan liten avvikelse som avses i PBL 9 kap. 31 b §. Bygglov ska därför inte beviljas.

Beräkning av byggnadshöjd

Byggnadshöjden har beräknats genom att först avgöra huruvida byggnaden ska betraktas som sammansatt. Därefter har den beräkningsgrundande fasaden samt det dominerande fasadplanet fastställts, och slutligen har det klargjorts från vilken nivå höjden ska mätas.

Den aktuella byggnaden har inte en helt rektangulär form, men den har en tydlig längdriktning parallellt med Västergatan i sydost. Förvaltningen anser att det inte finns skäl att betrakta byggnaden som sammansatt av flera delar vid beräkningen av byggnadshöjden. Denna bedömning överensstämmer med det resonemang som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) för i dom 2014 11-25 (mål nr P 1907-14).

Förvaltningen bedömer att fasaden mot sydost utgör den beräkningsgrundande fasaden och att denna även utgör det dominerande fasadplanet

Avståndet från det dominerande fasadplanet till allmän plats är mindre än 6 meter. Byggnadshöjden beräknas därför utifrån medelmarknivån på den allmänna platsen vilken är +2,20 meter. Utifrån angivna förhållanden mäts byggnadshöjden till 7,6 meter.

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
2026-09-24

- 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 gäller bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadsarea om 175,8 m² vilket ger en total bruttoarea om 656,7 samt källare om ca 108,4 m². Det inskickade förslaget redovisar åtta lägenheter fördelat på tre våningar samt ett källarplan med förvaringsutrymme.

Byggnadens entré placeras mot sydväst i fastighetsgräns. Enligt nybyggnadskarta redovisas infart och utfart åt sydost mot Västergatan. Flerbostadshuset placeras i fastighetsgräns mot sydväst och sydost.

Den föreslagna åtgärden avviker dock från gällande planbestämmelser beträffande tillåten

byggnadsarea, byggnadshöjd samt placering på mark som enligt planen inte får bebyggas.

Huvudbyggnaden byggnadsarea överstiger byggrätten med 37,8 kvadratmeter, vilket motsvarar en avvikelse på cirka 27 procent. Av den totala byggnadsarean är 67 kvadratmeter, motsvarande 38 procent, placerad på mark som inte får bebyggas. Gällande byggnadshöjden har förvaltningen bedömt att fasaden mot sydost är beräkningsgrundande. Byggnadshöjden uppmäts därmed till 7,6 meter, vilket överskrider detaljplanens medgivna 6,7 meter med 0,9 meter.

Den föreslagna åtgärden bedöms inskränka på kulturmiljön genom att den tar över för mycket och bedöms ha en skala som är betydligt större än omgivande bebyggelsestruktur, vilket strider mot anpassningskraven. Vidare bedöms förslaget inte följa kulturmiljöprogrammet för Kungsbacka kommun gällande att ny bebyggelse ska prövas med försiktighet.

Sammanfattningsvis bedöms placeringen och skalan försvåra ett lämpligt bebyggande av området.

Det finns inga särskilda skäl för de omfattande avvikelserna gällande byggnadsarea, byggnadshöjd, markanvändning samt olöst trafiklösen. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte kan ses som en sådan liten avvikelse som avses i PBL 9 kap. 31 b §. Bygglov ska därför inte beviljas.

Datum
2026-09-24

Beskrivning av ärendet

Ansökan kom in 2025-09-19 och var komplett 2026-08-31.

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med en byggnadsarea om 175,8 m² vilket ger en total bruttoarea om 656,7 samt källare om 108,4 m².

Det inskickade förslaget redovisar åtta lägenheter fördelat på tre våningar samt ett källarplan med förvaringsutrymme. Källarvåningens planlösning redovisar utrymme för cyklar, barnvagn, förråd samt teknik- och elrum. Tillträde till källarvåningen sker genom hiss eller utvändigt trappa.

Entréplan redovisar tre lägenheter fördelat på 1 rum & kök och 2 stycken 2 rum & kök.

Plan 2 redovisar tre lägenheter fördelat på 3 stycken 2 rum & kök.

Plan 3 redovisar två lägenheter fördelat på 1 styck 2 rum & kök och 1 styck 3 rum & kök.

Den invändiga tillgängligheten tillgodoses genom hiss. Byggnadens entré placeras mot sydväst i fastighetsgräns. Enligt nybyggnadskarta redovisas in-och utfart åt sydost mot Västergatan.

Flerbostadshuset placeras i fastighetsgräns mot sydväst och sydost.

Enligt förslaget redovisas fyra utvändiga cykelparkeringar. En parkeringsplats avsedd för

rörelsehindrad är redovisad. Fasad mot sydväst och sydost förses med tre frontespisar varav en per väderstreck förses med balkong. Mot innergården redovisas en spiraltrappa för våning två och tre.

Fasaderna kläs i övervägande liggande träpanel med inslag av stående panel i hörnet mot sydost och sydväst. Kulör är en mjuk gul ton (NCS S2020-Y20R). Taket förses med tegel och plåt i röd kulör (NCS S4050-Y70R) och får en varierande taklutning mellan 6 och 35 grader. Fönstren utgörs i trä i kulör Stockholmsvit (NCS S0502-Y) och dörrar färgsätts likt fasaden. Balkongräcken uppförs i aluminium i vit kulör (NCS S 0502-Y) och spiraltrappa utförs i stål i neutralgrå kulör (NCS S 3000 N).

Handläggare genomförde ett platsbesök på fastigheten 2026-04-15.

Rådgivning

Den 2025-11-18 bokades det in ett teamsmöte med sökande, ansvariga handläggare kommunantikvarie samt gestaltningsansvarig.

Den 2026-05-04 bokades det in ytterligare ett teamsmöte med sökande och ansvariga handläggare.

Datum
2026-09-24

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan KP134 vars syfte är att möjliggöra byggnader för bostäder och handel. I detaljplanen regleras bland annat följande:

- Byggnadshöjd: maximalt 6,7 meter.
- Taklutning: maximalt 35 grader.
- Prickad mark: mark som inte får bebyggas.
- Byggrätt har en area om 138 m²
- In- och utfart: nybildade fastigheter ska ha in- och utfart till allmän väg via befintlig
- anslutning till Västergatan.

Avvikelse från detaljplan

Ansökan avviker från gällande detaljplan eftersom

- huvudbyggnaden har en byggnadsarea som är 37,8 kvadratmeter större än vad planen medger, motsvarande ca 27 % procent av den sammanlagda byggnadsarean.
- en del av huvudbyggnaden, närmare bestämt 67 kvadratmeter motsvarande 37,8 procent av byggnadsarean, är placerad på mark som man enligt detaljplan inte får bebyggas.
- byggnadshöjden för huvudbyggnaden mäts till 7,6 meter vilket är 0,9 meter högre än vad detaljplanen medger.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas av riksintresse för fornlämning.

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram för Kungsbacka kommun.

Fastigheten omfattas av förutsättningar för stred.

Avlopp

Fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

Remisser

Samhällsbyggnadskontoret har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrande daterat 2026-04-15 framgår att kontoret tidigare, i januari 2026, informerat sökanden om att parkeringsbehovet i första hand ska lösas på den egna fastigheten. Om behovet inte kan tillgodoses inom fastighetsgränsen ska återstående behov lösas långsiktigt på annat sätt. En möjlighet är då att teckna avtal om parkeringsavlösning med kommunen.

Datum
2026-09-24

I den aktuella bygglovsansökan saknas dock både parkeringsutredning och en redovisning av antal parkeringsplatser. Eftersom Samhällsbyggnadskontoret inte heller har mottagit någon förfrågan om parkeringsavlösen, kan förvaltningen inte uttala sig vidare i frågan förrän ett fullständigt underlag har redovisats.

Förvaltning för Teknik har fått möjlighet att lämna synpunkter gällande åtgärden, Av yttrande

daterat 2026-04-24 framgår att underlaget behöver kompletteras för att en helhetsbedömning ska kunna göras. Särskilt kritiskt är att antalet parkeringsplatser för både bil och cykel inte framgår tydligt, och att de föreslagna cykelplatserna bedöms vara för få i relation till antalet lägenheter och gällande parkeringsstrategi. Det saknas även uppgifter om i vilken anläggning ett parkeringsköp föreslås.

Gällande framkomlighet anses angöringsytorna på baksidan vara svårtillgängliga. Infartsvägen är trång på grund av cykelparkeringar och trappor, vilket gör att marginalerna för körytan är mycket små. Vidare ifrågasätts cykelparkeringen i källaren; den föreslagna takhöjden på 2300 mm bedöms som otillräcklig för tvåvåningsställ, och passagen till hissen framstår som alltför trång. Sökanden behöver därför redovisa specifika mått och fabrikat för dessa lösningar.

Slutligen efterfrågas förtydliganden kring tillgängligheten mellan den handikappanpassade

parkeringen på baksidan och byggnadens entré på framsidan. Teknik noterar även att fastighetens tillgänglighet kan begränsas vid evenemang på Hamntorget, vilket är en fråga som kräver fortsatt dialog.

Sökandens förslag har ändrats 2026-08-05 vilket är efter remissutskicket. Förvaltningen bedömer att det inte krävs något nytt remissutskick till förvaltningen Teknik eftersom förslaget inte uppfyller parkeringsnormen och saknar redovisning av parkeringslösen.

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.

Sökandes yttrande av underrättelse

Sökande har fått möjlighet att lämna synpunkter på underrättelsen.

Sökande meddelar via e-post 2026-09-07 att de önskar gå vidare till nämnd.

Beslutsunderlag

Avtal om parkeringsköp, 2026-09-24

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-09-08

Tillgänglighetsutlåtande, 2026-08-31

Datum
2026-09-24

Fasadritning, 2026-08-31
Fasadritning, 2026-08-31
Planritning, 2026-08-31
Planritning, 2026-08-31
Fasadritning, 2026-08-05
Fasadritning, 2026-08-05
Planritning, 2026-08-05
Planritning, 2026-08-05
Sektionsritning, 2026-08-05
Sektionsritning, 2026-08-05
Situationsplan, 2026-06-22
Markplaneringsritning, 2026-06-22
Markplaneringsritning, 2026-06-22
Övrigt, 2026-06-22
Fasadritning, 2026-06-22
Fasadritning, 2026-06-22
Yttrande, 2026-04-23
Yttrande, 2026-04-15
Planritning, 2026-03-30
Planritning, 2026-03-30
Sektionsritning, 2026-03-30
Avtal, 2026-02-09
Ansökan, 2025-09-22

Ärendets behandling på sammanträdet

Till sammanträdet har beslutsunderlag tillkommit i form av avtal om parkeringsköp, daterat 2026-09-24.

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
2026-09-24

§ 153

Dnr BN-2024-000509

**Byggsanktionsavgift för att ha rivit byggnad i form av skolpaviljong
innan rivningslov och startbesked**

Ärendet är berett av byggnadsnämndens arbetsutskott och överlämnas för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

Datum
2026-09-24

§ 154

Dnr BN-2026-001289

Svar på Landsbygds- och infrastrukturdepartementets remiss över förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras, enligt Boverkets rapport LI2025/01072

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar yttrande daterat 2026-09-09, och översänder det som sitt svar till kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Boverket har på uppdrag av regeringen tagit fram förslag som syftar till att förenkla byggprocessen för småhus. Rapporten innehåller två huvudsakliga förslag. Det ena innebär att möjligheten till typgodkännande utvidgas till fler egenskaper hos en byggnad. Det andra förslaget innebär att vissa förprövade enbostadshus under angivna förutsättningar ska kunna uppföras utan bygglov.

Förvaltningen är positiv till ambitionen att förenkla plan- och byggprocessen och bedömer att ett utökat typgodkännande kan bidra till kortare handläggningstider och minska behovet av att samma egenskaper hos en byggnad prövas flera gånger. Samtidigt finns frågor i förslaget om bygglovs-befrielse som behöver övervägas ytterligare. Även om en husmodell har förprövats finns flera frågor som är beroende av den aktuella platsen, t.ex. planenlighet, placering, omgivningspåverkan samt markens lämplighet för bostadsbebyggelse.

Förslaget innebär också att ett större ansvar läggs på byggherren att själv bedöma om åtgärden uppfyller de krav som gäller. Detta kan minska nämndens arbete med lovprövning men samtidigt öka behovet av rådgivning och tillsyn i efterhand. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår därför att byggnadsnämnden i huvudsak ställer sig positiv till inriktningen mot ett utökat typgodkännande, men lyfter behovet av en fortsatt platsanknuten prövning och av att vissa delar av förslaget om bygglovsbefrielse utvecklas vidare.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-09-09
Förslag till yttrande över Boverkets rapport 2026:21, 2026-09-09
Boverkets rapport 2026:21 – Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras

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

2026-09-24

Beslutet skickas till

Ärendet överlämnas för beslut i byggnadsnämnden
Kommunstyrelsen