



Plats och tid för
sammanträde

Fjärårummet, Storgatan 37

Klockan 13.00–15.42

Beslutande

Ledamöter
Thure Sandén (M), Ordförande
Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice
ordförande
Daniel Hognert (M)
Lars Eriksson (S)
Stefan Vilumsons (SD)

Tjänstgörande ersättare

Övriga närvarande

Ersättare

Tjänstepersoner
Katarina Öryd, förvaltningschef
Kasra Hassirian, förvaltningsjurist
Peter Sebestyén, enhetschef
Karl Boström, enhetschef
Thinh Bui-Ljungqvist, senior
bygglovshandläggare
André Nilsson, senior
bygglovshandläggare
Ida Lennartsson, verksamhetschef
Maria Brink, planarkitekt §§ 94-99
Anna-Karin Ljungman, planarkitekt
§§ 98-101
Sofie Axelsson, nämndsekreterare

Plats och tid för justering

Digital justering

Sekreterare

Sofie Axelsson

Paragrafer §§ 94-118

Ordförande

Thure Sandén (M)

Protokolljusterare

Daniel Hognert (M)

Datum
2026-06-23

Innehåll

§ 94	Dnr BN-2026-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 95	Dnr BN-2026-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 96	Dnr BN-2023-00038 Information om detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka	6
§ 97	Dnr BN-2020-00012 Avstämning om detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka.....	7
§ 98	Dnr BN-2024-00222 Åtterrapporering av uppdrag att se över aktualiteten av policydokumentet Karaktär Kungsbacka.....	8
§ 99	Dnr BN-2024-00426 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och centrumändamål inom Aranäs 10 och 15 i Kungsbacka stad	9
§ 100	Dnr BN-2025-00276 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom del av Vallda 20:3 med flera i Vallda	10
§ 101	Dnr BN-2024-00061 Samråd av detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6 i Vallda	11
§ 102	Dnr BN-2026-000354 BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad.....	13
§ 103	Dnr BN-2026-000355 BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad.....	15
§ 104	Dnr BN-2025-002626 BUKÄRR 5:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	22
§ 105	Dnr BN-2026-000162 DUGATORP 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage	29
§ 106	Dnr BN-2026-000220	

Datum
2026-06-23

HAGRYD 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	36
§ 107 Dnr BN-2026-000509 HEBERG 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader.....	44
§ 108 Dnr BN-2026-000451 IDELUND 2:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.....	52
§ 109 Dnr BN-2025-002427 ONSALA-HAGEN 10:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	57
§ 110 Dnr BN-2026-000277 TOM 5:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall och kontor för bärgningsverksamhet	62
§ 111 Dnr BN-2026-000233 TORPA 14:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, maskinhall och stall	69
§ 112 Dnr BN-2025-001805 VALLDA 4:132 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	74
§ 113 Dnr BN-2025-002601 FRILLESÅS-RYA 1:108 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	78
§ 114 Dnr BN-2026-000035 KUNGSBACKA 2:31 - Bygglov för om- och tillbyggnad av verksamhet	79
§ 115 Dnr BN-2025-001968 VALLDA 4:13 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus	80
§ 116 Dnr BN-2026-000088 VARLA 2:390 - Bygglov för utvärdig ändring av verksamhetsbyggnad ..	82
§ 117 Dnr BN-2019-000180 ÅSA 2:59 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd mur samt markåtgärder (ändring)	86
§ 118 Dnr BN-2026-000808 Byggsanktionsavgift för otillåten användning av en motordriven port	91

Datum
2026-06-23

§ 94

Dnr BN-2026-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner förändring av ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Ärende 20. *FRILLESÅS-RYA 1:108 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus* (BN-2025-002601) och ärende 21. *KUNGSBACKA 2:31 - Bygglov för om- och tillbyggnad av verksamhet* (BN-2026-000035), utgår från dagens sammanträde.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-23

§ 95

Dnr BN-2026-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet att bygg- och miljöförvaltningens verksamhets/utvecklingschefer deltar på Almedalsveckan. Medarbetare på kommunens kommunikationsenhet livesänder delar ur programmet, vilket ger övriga medarbetare möjlighet att följa dagarna.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-23

§ 96

Dnr BN-2023-00038

Information om detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om arbetet med detaljplan för bostäder inom Kungsbacka 6:8 i Kungsbacka.

Byggnadsnämnden beslutade 2025-06-26 § 122 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplanen. Detaljplanen har genomgått samråd perioden 2025-09-02–2025-09-30 och resulterade i 16 skrivelser som bland annat berör dagvattenhantering, geoteknik och släntstabilitet.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-23

§ 97

Dnr BN-2020-00012

Avstämning om detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret stämmer av arbetet med detaljplan för blandad stadsbebyggelse inom sydöstra centrum etapp 1 i Kungsbacka.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-12-11 § 247 att anta detaljplanen. Länsstyrelsen meddelade 2026-01-12 att detaljplanen kommer att överprövas.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-23

§ 98

Dnr BN-2024-00222

**Återrapportering av uppdrag att se över aktualiteten av
policydokumentet Karaktär Kungsbacka**

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner översynen av policydokumentet Karaktär Kungsbacka och förklarar uppdraget som lämnades av byggnadsnämnden 2024-07-04 § 153, för avslutat.

Sammanfattning av ärendet

Den 2 juni 2024 inkom ett skriftligt initiativ från ledamöterna Thure Sandén (M), Daniel Hognert (M), Heinrich Kaufmann (C) och Fredrik Kollberg (KD) om revidering av policydokument för gestaltning, ”Karaktär Kungsbacka - en beskrivning av stadens byggnadskaraktär”, antagen av byggnadsnämnden 2011-06-09 § 156, samt upphävande av den del som avser utpekade Varlaområde.

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnade den 20 juni 2024 över initiativet till byggnadsnämnden för ställningstagande. Förslagsställarna lyfter följande punkter:

- Att gestaltungsprogrammet för nämnda Varlaområde helt inhiberas och upphör att gälla.
- Att Bygg- och Miljöförvaltningen ser över aktualiteten av policydokumentet för övriga områden.

Byggnadsnämnden biföll initiativet. Förvaltningen har gjort en bedömning gällande aktualiteten av policydokumentet för övriga områden.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-04
Protokollsutdrag 2024-07-04 BN § 153
Initiativ från Thure Sandén (M) m.fl. om policydokument för gestaltning,
2024-06-02
Karaktär Kungsbacka, 2011-06-09 BN § 156

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
2026-06-23

§ 99

Dnr BN-2024-00426

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och centrumändamål inom Aranäs 10 och 15 i Kungsbacka stad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och centrumändamål inom Aranäs 10 och 15 i Kungsbacka stad.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 26 maj 2026 som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet ligger centralt i Kungsbacka stad och förväntas bidra med bostäder nära service och kollektivtrafik. Uppdraget innebär att pröva en ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Aranäs 10 och 15.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder i flerbostadshus med varierande lägenhetsstorlekar och med tillhörande bostadskomplement, vistelseytor utomhus samt fullgod parkering för bilar och cyklar. Syftet är också att ge möjlighet för utveckling av verksamheter genom centrumändamål.

I detaljplanen prövas flerbostadshus i varierade höjder som fungerar väl med Kungsbacka innerstads karaktär och skala.

Projektet innebär att Kungsbacka innerstad förtätas.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-06-03

Protokollsutdrag 2026-05-26 KS § 129

Projektbeställning, 2026-03-25

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

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2026-06-23

§ 100

Dnr BN-2025-00276

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom del av Vallda 20:3 med flera i Vallda

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom del av Vallda 20:3 m.fl. i Vallda

Sammanfattning av ärendet

Fastighetsägaren till Vallda 20:3 m.fl. lämnade den 4 december 2023 in en begäran om planbesked.

Kommunstyrelsen lämnade den 19 mars 2024 besked att kommunen avser att pröva den begärda åtgärden genom en detaljplan inom Vallda 20:3, Bröndome 1:2 och del av Vallda 20:59 (de två sista är sedan reglerade till Bröndome 1:81) i Vallda.

Projektbeställning godkändes den 26 maj 2026 av kommunstyrelsen.

Planområdet är lokaliserat i Vallda, på östra sidan om Valldavägen strax söder om Vallda Golf & Country Club. Området är idag oexploaterat och utgörs mestadels av åkermark men några skogsklädda bergsknallar finns inom området. Planområdet omfattar en yta på cirka 17 hektar. Enligt kommunens översiktsplan ligger de aktuella fastigheterna inom landsbygd och utanför utvecklingsorten Vallda.

Projektet möjliggör för utveckling av bostäder i huvudsakligen småhus och till viss del även småskaliga flerbostadshus. Även dagligvaruhandel, förskola och aktivitetshus möjliggörs. Området utformas med tydlig trädgårdsstadskaraktär där småskalighet, grönska och gemensamma gårdar spelar en viktig roll.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-06-09

Protokollsutdrag 2026-05-26 KS § 128

Projektbeställning, 2026-06-09

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

Samhällsbyggnadskontoret - planavdelningen

Datum
2026-06-23

§ 101

Dnr BN-2024-00061

Samråd av detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6 i Vallda

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterar ärendet till samhällsbyggnadskontoret för omarbetning av förslaget i följande avseenden:

- att andelen småhus ökas, förslagsvis i den nedre delen av området i anslutning till befintligt villaområde,
- att nockhöjder ses över och sänks samt att en större variation i byggnadshöjder eftersträvas,
- att områdets utformning utvecklas för att motverka en tydlig uppdelning av bebyggelse typer och i stället främja en mer integrerad struktur, exempelvis genom att blanda småhus och småskaliga flerbostadshus i området.

Beslutsmotivering

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att förslaget behöver omarbetas för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse och skapa en mer varierad och sammanhållen struktur. Andelen småhus bör ökas, särskilt i den nedre delen i anslutning till befintligt villaområde. Nockhöjder bör ses över och variationen i byggnadshöjder öka. Vidare bör en tydlig uppdelning mellan olika boendeformer undvikas genom att i större utsträckning blanda småhus och småskaliga flerbostadshus.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen lämnade den 2019-01-15 besked att kommunen avser att pröva den begärda åtgärden genom en detaljplan inom Vallda-backa 1:6.

En projektbeställning godkändes av kommunstyrelsen 2024-09-24.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 2024-10-03 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom Vallda-backa 1:6.

Planområdet ligger centralt placerat i Vallda mellan Rörmöstvägen och Hebergsvägen. Området är cirka 8 hektar och består delvis av ängsmark, delvis skogsmark. Runtomkring finns villabebyggelse, och jordbruksmark. Området är inte planlagt idag.

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att uppföra bostäder i fristående enbostadshus och lägenheter. Bostäderna fördelas på cirka 20 småhus i norr och cirka 100 lägenheter i småskaliga tvåvåningshus i söder. Nya byggnaders karaktär ska anpassas till omgivande bebyggelse så att de passar väl in i området.

Datum
2026-06-23

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-06-09
Planförslag med plankarta, illustration och planbeskrivning, 2026-06-09
Projektbeställning, 2024-09-24

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att ärendet återremitteras till samhällsbyggnadskontoret för vidare beredning och omarbetning för att bättre anpassas till omgivande bebyggelse och skapa en mer varierad och sammanhållen struktur. Andelen småhus bör ökas, särskilt i den nedre delen i anslutning till befintligt villaområde. Högsta tillåtnanockhöjd bör sänkas och variationen i byggnadshöjder öka. Vidare bör en tydlig uppdelning mellan olika boendeformer undvikas genom att i större utsträckning blanda småhus och småskaliga flerbostadshus.

Beslutsgång

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

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

Datum
2026-06-23

§ 102

Dnr BN-2026-000354

BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad

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 vidare bereda ärendet och komplettera beslutsunderlaget genom att höra grannarnas inställning till föreslagen åtgärd och inhämta remissvar.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad i form av garage på fastigheten Bukärr 3:2, delområde 1, öster om Wallbergs backe och söder om Björkallén.

Den nya fastigheten ska omfatta cirka 5 690 m². Sökande avser att ansluta vatten och avlopp det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp och ordna infart från Björkallén.

Sökanden uppger att placeringen har anpassats till platsens topografi, naturvärden och befintliga trädstrukturer för att minimera påverkan.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-11

Sökandes yttrande, 2026-06-09

E-post, 2026-04-28

Situationsplan, 2026-04-17

Ansökan, 2026-03-11

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget genom att höra grannarnas inställning till föreslagen åtgärd samt inhämta erforderliga remissvar.

Thure Sandén (M) yrkar bifall till Daniel Hognerts (M) förslag.

Datum
2026-06-23

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga bygg- och miljöförvaltningens förslag respektive Daniel Hognerts (M) med fleras återremissyrkande.

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

§ 103

Dnr BN-2026-000355

BUKÄRR 3:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus samt komplementbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus samt komplementbyggnad på fastigheten Bukärr 3:2, delområde 4.

Avgiften för beslutet är 19 600 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Bukärr 3:2, delområde 4, som inte omfattas av områdesbestämmelser.

Ansökan ska prövas enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900). Prövningen avser om den sökta åtgärden är lämplig på platsen med hänsyn till lokaliseringsbestämmelserna i 2 kap. PBL och innebär en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Krav på detaljplan

Platsen ligger inom ett område med högt bebyggelsetryck och har tidigare prövats genom ansökningar om förhandsbesked som har avslagits. Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse inom utvecklingsorter i huvudsak tillkomma genom detaljplan. Enstaka bostadshus kan prövas genom förhandsbesked i lägen som bedöms vara lämpliga och med stöd av en lokaliseringsstudie som visar hur många lämpliga tomter som kan tillkomma. Någon sådan lokaliseringsstudie finns inte för den aktuella platsen.

Även om den avsedda tomten i sig är av begränsad omfattning ligger den i anslutning till större obebyggda områden där framtida markanvändning och bebyggelsestruktur ännu inte har prövats samlat. En prövning genom enstaka förhandsbesked riskerar därför att föregripa de överväganden som enligt översiktsplanen bör ske genom detaljplanering. Genom detaljplan kan frågor om områdets långsiktiga utveckling, bebyggelsestruktur, naturvärden, infrastruktur och allmänna intressen hanteras i ett sammanhang.

Mot denna bakgrund, det höga bebyggelsetrycket i området och förekomsten av flera tidigare ansökningar bedömer förvaltningen att nybyggnad på platsen ska prövas samlat genom detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL. En prövning genom förhandsbesked i ett enskilt ärende bedöms därför inte vara lämplig.

Prövning mot allmänna intressen

Den aktuella platsen utgörs av obebyggd naturmark i en slänt med nivåskillnader om cirka 10 meter. Markförhållandena, med urberg och begränsade jorddjup, innebär att åtgärden förutsätter omfattande markarbeten såsom sprängning, schaktning och

Datum
2026-06-23

utfyllnader för att möjliggöra bebyggelse, tomt och utfart med god sikt till Gatekärrsvägen och utan alltför branta lutningar, vilket krävs för en god trafiksäkerhet. Dessa åtgärder skulle väsentligt förändra platsens naturliga topografi och innebära ett betydande ingrepp i naturmiljön. Förvaltningen bedömer därför att marken inte är lämplig för bostadsändamål enligt 2 kap. 2 och 3 §§ PBL.

Platsen ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Den sökta åtgärden innebär att ett idag obebyggt och allemansrättsligt tillgängligt område tas i anspråk för enskilt bostadsändamål. Detta medför en privatisering av marken och en förändrad områdeskaraktär, vilket riskerar att försämra förutsättningarna för det rörliga friluftslivet. Förvaltningen bedömer därför att lokaliseringen inte är lämplig från allmän synpunkt, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Vidare passerar en gemensamhetsanläggning (Gatekärrsvägen) genom den tilltänkta fastigheten. Vägen utgör ett allmänt intresse i form av gemensam trafikförsörjning för flera fastigheter och ska kunna nyttjas långsiktigt utan inskränkningar. Samtidigt förutsätter bostadsändamålet en tydligt avgränsad och privat hemfridszon. Fastigheten bedöms därmed inte kunna ges en ändamålsenlig utformning, och en konflikt mellan privat zon och allmän passage kan uppstå. Markanvändningen är därför inte förenlig med kraven i 2 kap. 5 och 9 §§ PBL.

Intresseavvägning

Vid en samlad avvägning enligt 2 kap. 1 § PBL bedöms det allmänna intresset av att bevara naturmiljön, säkerställa riksintressena, undvika omfattande och olämpliga markåtgärder samt upprätthålla en fungerande och konfliktfri användning av den gemensamma vägen väga tyngre än det enskilda intresset av att bebygga platsen. Sökandes yttrande inför beslut som kom in den 9 juni 2026, ändrar inte denna bedömning.

Slutsats

Förvaltningen bedömer att ansökan om förhandsbesked ska avslås enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap. samt förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 § samma lag.

Avgift

Beslutet har fattats inom handläggningens tidsfrist. Avgiften reduceras därför inte enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Lagstiftning

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) 9 kap. 74 §

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

Datum
2026-06-23

3. uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

4 kap. 2 §

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

(...)

4. ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket omfattas av krav på bygglov, eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap. 4 eller 5 §, och

a. byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, eller

(...)

Trots första stycket 4 krävs det ingen detaljplan om byggnadsverket kan prövas i samband med en prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked. Lag (2025:974).

2 kap. 1 §

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

2 kap. 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap. 3 §

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

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

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

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

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

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Datum
2026-06-23

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1 5.

2 kap. 5 §

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

2 kap. 9 §

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Lag (2025:974).

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

Datum
2026-06-23

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 förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Bukärr 3:2, delområde 4.

Den nya fastigheten föreslås omfatta cirka 5 460 m², vilket motsvarar hela delområdet.

Vatten och avlopp avses anslutas till det kommunala ledningsnätet. Infart föreslås ordnas från Gatekärrsvägen.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in den 11 mars 2026.

Ändring av ansökan kom in på sökandes initiativ den 17 april 2026.

Därefter bedömdes ansökan vara komplett för handläggning.

Byggnadsnämnden ska fatta beslut inom 10 veckor, senast den 26 juni 2026.

Planförutsättningar & bebyggelsetryck

Platsen har tidigare prövats för tre enbostadshus genom ansökan om förhandsbesked. Ansökan avslogs genom beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott den 22 juni 2023 § 173.

Inom en radie av cirka en kilometer från fastigheten har byggnadsnämnden sedan 2016 hanterat drygt 30 ansökningar om förhandsbesked. Det tyder på ett högt lokalt bebyggelsetryck.

Platsen ligger utanför område med områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Platsen omfattas inte av något pågående planarbete. I närområdet pågår dock planarbeten och det finns både positiva och negativa planbesked samt ärenden utan beslut.

Det finns inga andra kända kommunala projekt som berör platsen.

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan råder ett högt bebyggelsetryck i hela kommunen, särskilt i de västra delarna.

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, som fick laga kraft den 26 januari 2022, anger att fastigheten ligger inom utvecklingsorten Särö i ett centrumnära läge.

Inom utvecklingsorterna ska huvuddelen av ny bebyggelse tillkomma, främst bostäder men även verksamheter och service. Ny bostadsbebyggelse ska i huvudsak

Datum
2026-06-23

tillkomma genom detaljplan. Enstaka bostadshus kan prövas genom förhandsbesked i lämpliga lägen utanför planlagt område.

Antalet lämpliga tomter ska prövas genom en lokaliseringsstudie som beslutas av byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Det finns ingen lokaliseringsstudie för den aktuella platsen.

Platsen

Fastigheten är en obebyggd lantbruksenhet om cirka 90 000 m², uppdelad i nio delområden. Delområde 4 omfattar cirka 5 460 m².

Den norra delen berörs av detaljplan, men planen anger inte någon tydlig användning. De östra och västra delarna gränsar till detaljplanerade områden för småhus. I dessa områden har bebyggelsen främst placerats på planare mark, medan höjdparter med skog i stor utsträckning har lämnats obebyggda.

Det innebär att området har en tydlig bebyggelsestruktur där bebyggelsen följer terrängen. Undantag finns. Söder om området finns jordbruksmark.

Rättigheter

Gatekärrsvägen ingår i gemensamhetsanläggning, Bukärr GA:5.

Allmänna intressen

Platsen ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken samt inom område av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § MB.

Kulturvärden

Nordväst om platsen finns en registrerad fornlämning (RAÄ Släp 177:1).

Infrastruktur och service

Platsen ligger i nära anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) samt dagvatten.

Gatekärrsvägen och Stjärnebergsvägen passerar området. Gång- och cykelväg finns i anslutning till platsen som blandtrafik.

Avståndet är cirka 1 kilometer till förskola, grundskola och service och 250 meter till kollektivtrafikhållplats med regelbunden trafik.

Övriga förutsättningar

Marken består av urberg och postglacial lera med begränsade jorddjup enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar.

Området utgörs av en sluttning med nivåskillnader om cirka 10 meter. Sluttningen börjar i direkt anslutning till Gatekärrsvägen.

Platsen har låg till normal risk för radon.

Lokaliseringen berörs av buller från Västra Särövägen.

Datum
2026-06-23

Kommunicering

Berörda sakägare eller innehavare av särskild rätt ska kunna lämna synpunkter enligt 9 kap. 94 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Sakägare eller innehavare av särskild rätt har inte getts tillfälle att yttra sig då det är uppenbart att lov inte kan ges för den åtgärd som ansökan om förhandsbesked gäller.

Sökande har tagit del av förvaltningens utredning och beslutsmotivering den 8 juni 2026.

Remisser

Inga remisser har skickats.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-11

Sökandes yttrande, 2026-06-09

Situationsplan, 2026-04-17

Karta, 2026-03-19

Ansökan, 2026-03-11

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
2026-06-23

§ 104

Dnr BN-2025-002626

BUKÄRR 5:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

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 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 olika förvaltningar, statliga myndigheter, regioner, grannkommuner och kommunens invånare. I översiktsplanen framgår grunddragen för hur mark- och vattenområden

Datum
2026-06-23

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 bebyggelse inom utvecklingsorter för utvidgad utvecklingsort. Inom områden som utgör utredningsområde för utvidgad utvecklingsort är tanken att marken ska sparas för framtida utredning och planering av stationsorter med blandad bostadsbebyggelse och resecentrum. Enligt kommunens översiktsplan tillåts därför inte ny bebyggelse inom dessa områden i dagsläget, utan marken ska i stället sparas inför framtida planläggning.

De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan och bedöms försvåra en framtida rationell framtida detaljplanläggning 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 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.

Detaljplanekrav

Inom utvecklingsorter och närhet av tätort planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan eftersom det i regel finns ett behov av att samordna fysiska förhållanden, hushålla med mark och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen i dessa områden. För att säkerhetsställa en hållbar utveckling och ändamålsenlig markanvändning ska bebyggelseutvecklingen därför i första hand prövas genom en samlad bedömning i en detaljplaneprocess. Inom ramen för en planprocess finns möjlighet att sätta bebyggelseområdet i ett samhällsplaneringssammanhang, där frågor om kapaciteten för befintlig infrastruktur och samhällsservice, liksom behovet av fler bostäder kan bedömas samt om det givet områdets karaktär. Förtätning genom enskilda tillkommande bostäder i utvecklingsområden är olämpligt eftersom de kan försvåra en rationell framtida detaljplanläggning av området.

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

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett områdes lämplighet genom detaljplan för ny sammanhållen bebyggelse om det krävs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, om det råder stor efterfrågan på

Datum
2026-06-23

området för bebyggande, och/eller om det tillkommande byggnadsverkets användning får en betydande inverkan på omgivningen.

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

Med hänsyn till ansökans omfattning, det höga bebyggelsetrycket och behovet av att kunna samordna fysiska förhållanden, säkerställa en dimensionerad infrastruktur och samhällsservice och en långsiktigt hållbar utveckling i området görs bedömningen att en eventuell förtätning av området behöver utredas i en planprocess. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås.

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.

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. Det är förvaltningens bedömning att det tillkommer ytterligare en bebyggelserad. 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).

Enligt förvaltningens kartverktyg så råder det utökat strandskydd och föreslagen byggnation är placerad inom 300 meter till havet där byggnaden skall placeras.

Frågan om strandskyddsdispens är inte prövad genom denna ansökan.

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

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,

Datum
2026-06-23

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).

Av 2 kap. 4 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Av 2 kap. 5 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

Del av fastigheten omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § Miljöbalken (1998:808), MB där byggnaden skall placeras.

Datum
2026-06-23

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 2025-12-12 och var komplett 2026-04-22.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Fastigheten har en areal om 2 164 m².

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

I den nordvästra delen av fastigheten där avstyckning önskas ske och ersätta en komplementbyggnad med ett nytt enbostadshus. råder det utökad strandskydd, det är ca 280 meter ifrån strandkanten till den tänkta byggnaden.

En ansökan om förhandsbesked med samma placering avlogs av BNAU 2018-11-07 § 444 med avslag för trafiksituationen i området.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Platsen som det planeras att byggas på ligger i närhet till grön infrastruktur.

Del av fastigheten omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § Miljöbalken (1998:808), MB där byggnaden skall placeras.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv

Datum
2026-06-23

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt vatten och 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.

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 eller innehavare av särskild rätt har inte getts tillfälle att yttra sig då det är uppenbart att förhandsbesked inte kan ges.

Sökande har fått möjlighet att yttra sig och anför i sin ansökan att likabehandlingsprincipen skall gälla och hänvisar till tidigare beviljade förhandsbesked i området.

Ni är negativa för att det blir en ny bebyggelserad och då det finns flera fastigheter. I närområdet som har stora arealer där det kan komma ytterligare ansökningar för att få bygga därav risken för prejudiserade effekt. Det är bra att trafiksituationen inte längre är något problem som hindrar att ansökan godkänns

Märkligt att fastigheterna Bukärr 5:53 och Bukärr 5:19 hade inget problem med trafiksituationen. De ligger sist på Nordgårdsvägen, men enligt beslut så var trafiksituationen inte något som hindrade att ansökan beviljades för 4 nya bostadshus. Se karta

I er bedömning har även hänsyn tagits till den stora risken för prejudicerande effekter och likabehandlingsprincipen. Bara för tillfället hanterar kommunen flera ansökningar om förhandsbesked och bygglov i det aktuella området med sammanlagt 5 tillkommande bostäder. 4 fick ansökan godkänd fast vi nyttjar samma väg, 1 fick avslag för den problematiska trafiksituationen, och dom 4 som beviljades, hittills har ”risken” av att ytterligare ansökningar kan komma har påverkat att det strömmat in nya ansökningar

Fastigheten Bukärr 5:35 är sedan slutet på 1700-talet och flyttades till Malevik 1911 sjövägen. Lågt i tak , originalstockar i väggarna , gamla vedspisar och dörrar, höga trösklar mm.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Datum
2026-06-23



Sökandes yttrande med bilagor finns bilagd i sin helhet till beslutet.

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

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-04

Sökandes yttrande med bilagor, 2026-06-05

Karta, 2026-04-22

Karta, 2026-01-26

Ansökan, 2026-12-12

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)

§ 105

Dnr BN-2026-000162

DUGATORP 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för ett enbostadshus med garage på fastigheten.

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

Avgiften för beslutet är 25 900 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 med garage inom delområde 3 av prövningsfastigheten. Platsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser samt inom ett område för landsbygdsutveckling enligt kommunens översiktsplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den sökta åtgärden utgör en lämplig komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Den föreslagna lokaliseringen har en tydlig anknytning till befintlig väg och innebär inte att någon ny bebyggelsestruktur etableras i landskapet. Ett enstaka bostadshus med garage medför inte heller ett sådant behov av samordning att markens lämplighet behöver prövas genom detaljplan.

Arbetsutskottet bedömer även att byggnaden genom en omsorgsfull placering och anpassning till terrängen kan inordnas i landskapet utan en oacceptabel påverkan på landskapsbilden. Åtgärdens slutliga placering, höjdsättning och utformningen kommer prövas i bygglovsskedet då det även kan säkerställas att behovet av

Datum
2026-06-23

schaktning och fyllning begränsas samt att befintlig vegetation bevaras i möjligaste mån.

Arbetsutskottet bedömer vidare att en trafiksäker anslutning till Bäckens väg kan anordnas. Platsen har direkt tillgång till befintlig väg och det har inte framkommit något underlag i ärendet som visar att en säker utfart är omöjlig att åstadkomma. Utfartens exakta läge, lutning och siktförhållanden får närmare anpassas och redovisas i den fortsatta projekteringen. Räddningstjänsten har inte haft något att erinra mot åtgärden vad gäller framkomlighet, riskhänsyn eller brandvattenförsörjning.

Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas genom anslutning till befintligt ledningsnät. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. De synpunkter som framförts om fågelliv och naturvärden visar inte att den aktuella platsen hyser skyddade arter eller utgör en konstaterad häckningsplats. Dessa synpunkter utgör därför inte hinder mot ett positivt förhandsbesked.

Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedömer arbetsutskottet sammantaget att föreslagen lokalisering är lämplig för ett enbostadshus med garage. Åtgärden är förenlig med den inriktning för enstaka kompletteringar på landsbygden som anges i översiktsplanen och uppfyller lokaliseringskraven i 2 kap. PBL. Det föreligger därmed förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked.

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.

Datum
2026-06-23

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in den 5 februari 2026. Ansökan ändrades frivilligt den 12 april 2026.

Handläggningstiden i ärendet förlängdes den 8 juni 2026.

Beslut ska meddelas inom tjugo veckor från det att ansökan var komplett, senast den 30 augusti 2026.

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och utanför sammanhållen bebyggelse. Platsen omfattas inte av pågående planarbete.

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP), *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft den 26 januari 2022, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till att pröva ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar

Området för landsbygdsutveckling definieras i huvudsak av Kungsbackas östra kommundelar. Östra delarna av Kungsbacka präglas av böljande jordbrukslandskap och en genuin bebyggelsemiljö där bebyggelsen är gles och vägarna följer landskapet på ett naturligt sätt. Landskapet som det ser ut i dag har vuxit fram under lång tid i samspel mellan naturen och människors brukande av jorden.

På landsbygden kan avstånden vara längre och befolkningsunderlaget räcker inte till för att erbjuda invånarna kollektivtrafik och offentlig eller kommersiell service. En gles eller utspridd bebyggelse innebär högre kostnader för att upprätthålla den kommunala servicen, som exempelvis hemvård, renhållning, skolskjuts och skolor. Ny bebyggelse på landsbygden ska därför alltid lokaliseras genom komplettering och användning av mark som redan är tagen i anspråk intill annan bebyggelse, längs med vägar och på ett sätt som ansluter till det historiska bebyggelsemönstret. På så vis kan också obebyggda delar av landskapet bevaras och redan gjorda investeringar i vägar och annan infrastruktur kan tas till vara på.

Bebyggelsen ska utvecklas sammanhållet genom kompletteringar som inte utökar befintliga bebyggelsegrupper. Särskild hänsyn ska tas till jord- och skogsbruket så att inte tillkommande bebyggelse begränsar deras möjlighet att utvecklas.

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

I våra landsbygdsmiljöer ska inga större utbyggnader ske.

En spridd bebyggelseutveckling i områden på landsbygden kan långsiktigt leda till ökade kostnader för kommunen vad gäller service till medborgarna. Det är inte tänkt att en utvidgad bebyggelse ska växa fram, utan sådan ska ske inom våra utvecklingsorter. I områden med konstaterat högt bebyggelsetryck kan kommunen behöva ta fram en lokaliseringsstudie för att kunna styra mot en hållbar bebyggelsestruktur.

Inom område utanför utvecklingsorter ska areella näringar, småskalig kommersiell service, turism, friluftsliv och biologisk mångfald prioriteras.

Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Fastigheten har en areal om 459 691 m² enligt fastighetsrapporten i sju delområden och är en obebyggd lantbruksenhet. Det skifte som ansökan gäller är cirka 10 894 m².

Platsen i ansökan ansluter mot Bäckens väg som skär genom landskapet med jordbruksmark på västra sidan av vägen och huvudsakligen skogsmark på den östra sidan. Låglänt på västra sidan av vägen och kuperad terräng på den östra sidan. Platsen i ansökan är en del av en kulle, som någon gång har tjänat som täkt. En utgrävd del finns strax norr om vald lokalisering. Kullen har flera grävda mindre gropar. Toppen av kullen ligger cirka 6-7 meter över vägen. Det omgivande landskapet är lantligt med gles bebyggelsestruktur.

Huvudsakligen är bostadshus placerade med stöd av ett historiskt bebyggelsemönster, med byggnader i randen mellan odlad plan mark och kuperad terräng. Några bostadshus från 1980-talet frångår mönstret och är placerade högt i terrängen med anslutningar från vägen utan brant lutning och vända från det öppna landskapet.

Rättigheter

Utmed Bäckens väg går servitut och ledningsrätt. I övrigt finns inga rättigheter som syns i kommunens karta (jakträtt eller annat).

Övriga förutsättningar

Platsen i ansökan är en del av en skogbevuxen kulle och del av ett större sammanhängande skogsområde. Väster om platsen, på andra sidan kullen från Bäckens väg finns ett våtmarksområde.

Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten.

Fastigheten ligger inom område med privata ledningar för vatten och avlopp.

Dagvatten måste omhändertas inom egen fastighet.

Bäckens väg går förbi vald lokalisering, varifrån det är möjligt att anordna infart. Det är cirka 360 meter till allmän väg. Det saknas gång- och cykelväg.

Från tänkt placering är det cirka 1 kilometer till förskola och grundskola, och cirka 600 meter till Gällinge lanthandel

Området ligger inom område där jordarten är morän omväxlande med sorterade sediment med jorddjup om cirka 0–2 meter vid platsen för byggnation enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Placeringen för bostadshuset ligger inom eventuellt högriskområde för radon.

Datum
2026-06-23

Kommunicering

Om en åtgärd som inte är en komplementbyggnad eller liten tillbyggnad till en- och tvåbostadshus och ska utföras utanför detaljplan ska grannar och andra berörda få tillfälle att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut, enligt 9 kap. 94 § (PBL, 2010:900).

Ägare till fastigheterna Dugatorp 1:2, 1:3, 1:4, 2:3, 2:4, 2:18 och S:6, Stockared 3:5 och 3:6 har inte yttrat sig angående ansökan.

Ägare till fastigheten Dugatorp 1:21 har svarat med synpunkter. En ägare med synpunkten att rovfåglar håller till ovanför trädskronorna på platsen som ska byggas och att det är tråkigt att förstöra naturen med ytterligare byggen. En ägare har yttrat sig med synpunkten att nybyggnation inte är önskvärt med ytterligare grannar och tung trafik under bygget.

Sökande och fastighetsägare har fått del av förvaltningens utredning och inkomna synpunkter den 8 juni 2026.

Remisser

Förvaltningen har skickat remisser enligt 26 § förvaltningslagen (2017:900).

Förvaltningen för teknik har svarat på remiss angående anslutning till VA-nät via förening och avfallshantering den 5 maj 2026 med information om att anmälan om VA-anslutning ska göras i god tid före önskad inkoppling och skickas till den förening som äger och ansvarar för det interna VA-nätet. Det förutsätts även att det finns tillräckligt antal platser i föreningen VA-avtal med kommunen.

Anläggningsavgift tillkommer enligt gällande taxa.

Avfallskärl är mest lämpligt att placera utmed Bäckens väg samt förutsättningarna för placering.

Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut.

Räddningstjänsten Storgöteborg har svarat på remiss angående riskhänsyn, framkomlighet till tomt och brandvattenförsörjning och har inget att erinra mot ett positivt förhandsbesked.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-11

Sökandes yttrande, 2026-06-10

Yttrande, 2026-05-12

Yttrande, 2026-05-05

Yttrande, 2026-05-05

Yttrande, 2026-04-20

Situationsplan, 2026-04-12

Intyg, 2026-02-05

Ansökan, 2026-02-05

Datum
2026-06-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Daniel Hognert (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage på fastigheten med följande motivering;

Den sökta åtgärden utgör en lämplig komplettering av befintlig bostadsbebyggelse. Lokaliseringen har en tydlig anknytning till befintlig väg och innebär inte att någon ny bebyggelsestruktur etableras i landskapet. Ett enstaka bostadshus med garage medför inte heller ett sådant behov av samordning att markens lämplighet behöver prövas genom detaljplan. Byggnaden kan genom en omsorgsfull placering och anpassning till terrängen även inordnas i landskapet utan en oacceptabel påverkan på landskapsbilden. Åtgärdens slutliga placering, höjdsättning och utformningen kommer därtill prövas i bygglovsskedet då det även kan säkerställas att behovet av schaktning och fyllning begränsas samt att befintlig vegetation bevaras i möjligaste mån.

En trafiksäker anslutning till Bäckens väg kan också anordnas. Platsen har direkt tillgång till befintlig väg och det har inte framkommit något underlag som visar att en säker utfart är omöjlig att åstadkomma. Utfartens exakta läge, lutning och siktförhållanden får närmare anpassas och redovisas i den fortsatta projekteringen. Räddningstjänsten har dock inte haft något att erinra mot åtgärden vad gäller framkomlighet, riskhänsyn eller brandvattenförsörjning. Vatten och avlopp bedöms kunna ordnas genom anslutning till befintligt ledningsnät. Dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten. De synpunkter som framförts om fågelliv och naturvärden visar inte att den aktuella platsen hyser skyddade arter eller utgör en konstaterad häckningsplats. Dessa synpunkter utgör därför inte hinder mot ett positivt förhandsbesked.

Vid en sammantagen avvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedöms föreslagen lokalisering vara lämplig för ett enbostadshus med garage. Åtgärden är förenlig med den inriktning för enstaka kompletteringar på landsbygden som anges i översiktsplanen och uppfyller lokaliseringskraven i 2 kap. PBL. Det föreligger därmed förutsättningar att meddela positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Fastighetsägare
Berörda sakägare

Datum

2026-06-23

Fastighetsägare till Dugatorp 1:21 (delges)
Kungörelse på kommunens digitala anslagstavla

§ 106

Dnr BN-2026-000220

HAGRYD 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hagryd 3:14.

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

Beslutsmotivering

Ansökan gäller förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hagryd 3:14, som inte omfattas av områdesbestämmelser. Det saknas därmed bygg rätt för den sökta åtgärden på den specifika platsen.

Prövningen av ansökan utgår ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet, i prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

De allmänna intressena som finns kommer bland annat till uttryck i kommunens översiktsplan som för området är restriktiv till ny bostadsbebyggelse om det inte gäller en plats som är väl avgränsad till sina förutsättningar till exempel som en tydlig lucka i en bebyggelserad. Området har en organisk form och den kulle som nu är avsedd att bebyggas är en från jordbrukslandskapet kvarlämnad åkerholme. Den tjänar idag som en del av den grönstruktur som är viktig för vissa arter, som är knutna till lövskog. Som grönt område i området är kullen karaktärsskapande och funktionsfyllande. En långsiktigt god hushållning av mark bedömer förvaltningen är att man sparar det gröna området, istället för att bebygga kullen, så att platsen får bibehålla sin funktion. (2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Bebyggelsestrukturen i området bygger på att byggnader är placerade i randen mellan högre terräng och planare, tidigare odlad mark och följer ett historiskt bebyggelsemönster, på relativt stora tomter. En byggnad på platsen i ansökan skulle angöra marken på annat sätt än befintlig struktur då marken är högre än omkringliggande bebyggelse och den plana ytan intill höjden redan är den bebyggda omgivningen och vägen. De två fastigheterna som Hagryd 3:14 är tänkt att delas i kommer att bli de minsta i området. Förvaltningen bedömer att placeringen frångår det historiska bebyggelsemönstret och områdets bebyggelsestruktur på ett olämpligt sätt. (2 kap. 3 och 6 § PBL)

Med tanke på det bebyggelsetryck som råder i kommunen, men framför allt i ett nära område utifrån platsen i ansökan, finns det också en risk för en prejudicerande effekt med ytterligare ansökan om förhandsbesked i ett område som redan genomgår snabb och omfattande förvandling. För att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling bör man följa översiktsplanens intentioner så att ny bebyggelse lokaliseras till kommunens utvecklingsorter i första hand. I en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen bedömer förvaltningen att det allmänna intresset att styra

Datum
2026-06-23

bebyggelseutvecklingen väger tyngre än det enskilda intresset att bygga två bostadshus på platsen. (2 kap. 2-4 §§ PBL)

Tidigare har man fyllt fastigheten med massor, vilka miljö- och hälsoskyddsförvaltningen tidigare har utrett utan provtagning som ringa risk. Grannar känner oro för vad massorna kan innehålla och de risker som det kan innebära att man gräver i marken. Provtagning behöver ske vid eventuell bortforsling enligt yttrande från hälsoskyddsinspektör.

Sammantaget bedömer förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Hagryd 3:14 ska avslås då den inte är förenlig med kommunens översiktsplan Vårt framtida Kungsbacka och med stöd av 2 kap. 1-4 och 6 §§ PBL. Sökandes yttrande ändrar inte denna bedömning.

Avgift

Beslutet är fattat inom handläggningens tidsfrist om 20 veckor och reduceras inte enligt 12 kap. 8 a § PBL. Avgiften motsvarar avgift för nedlagd handläggningstid enligt tabell A 20.1, 18,5 timmar.

Lagstiftning

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

9 kap. 74 §

Ett förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats får ges om åtgärden

inte strider mot områdesbestämmelser,

inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. 1 §

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

2 kap. 2 §

Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

2 kap. 3 §

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

Datum
2026-06-23

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5.

Den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska vara vägledande vid tillämpningen av första stycket 5. Lag (2025:71).

2 kap. 4 §

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

2 kap. 6 §

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

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.

Datum
2026-06-23

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 förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hagryd 3:14, i den nordvästra delen av fastigheten som är tänkt att styckas av till en ny bostadsfastighet.

Tillkommande fastighet får en storlek om cirka 1 120 m².

Byggnaden är ett enbostadshus i en våning med inredd vind som placeras på den höjd som finns på fastigheten. I ansökan redovisas färdigt golv till + 20,8.

Vatten och avlopp ordnas genom att ansluta till det kommunala ledningsnätet.

Infart ordnas i den nordöstra delen av ny fastighet, från Aspekullen.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in den 16 februari 2026 och var då komplett att handlägga

Handläggningstiden i ärendet förlängdes den 9 april 2026 då utredning kring kontaktuppgifter till fastigheten saknades och då ytterligare utredning krävdes angående inkomna synpunkter från grannar avseende massor.

Beslut ska meddelas inom 20 veckor från det att ansökan var komplett, senast den 7 juli 2026.

Historik och bebyggelsetryck

Förhandsbesked för nybyggnad finns i byggnadsnämndens diarium från 2001. Ansökan återtogs efter underrättelse om avslag.

Fastigheten ligger i ett område där det finns ett tydligt högt bebyggelsetryck, utöver att det råder ett högt bebyggelsetryck i stora delar av kommunen, framför allt i dess västra delar. Inom en radie om 1 kilometer från platsen i ansökan har byggnadsnämnden hanterat frågan om förhandsbesked i 24 ärenden de senaste 10 åren.

Planföresättningar

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser och inom sammanhållen bebyggelse.

Platsen omfattas inte av pågående planarbete.

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP), Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft den 26 januari 2022 anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom kustbygd. Här är

Datum
2026-06-23

kommunen restriktiv till ny bostadsbebyggelse medan areella näringar, friluftsliv och biologisk mångfald ska prioriteras.

Kustbygden definieras av områden där bebyggelsestryck är starkt och utgörs av mellanrummet kring kommunens utvecklingsorter. Kungsbacka kommun ska växa och utvecklas främst inom de i ÖP utpekade prioriterade utvecklingsorterna och i övriga utvecklingsorter.

Skälen till att kommunen vill samla nybyggnation av bostäder till utvecklingsorterna är att få en långsiktig ekonomisk och miljömässig hållbarhet för utvecklingen av den kommunala servicen. En spridd bebyggelse gör det svårt att utveckla hållbara strukturer för kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Ny spridd bebyggelse riskerar också att försvåra en ändamålsenlig användning och planläggning i framtiden.

Även enstaka enbostadshus behöver sättas i ett större perspektiv, då risken är stor att åtgärden kommer att upprepas med anledning av det starka bebyggelsestrycket som finns i stora delar av kommunen, framför allt i kommunens västra delar. Ska ny bostadsbebyggelse tillkomma bör det ske i ett större sammanhang, i en vidare prövning genom framtagande av detaljplan.

Därutöver handlar restriktiviteten av byggnation utanför utvecklingsorterna om identitet och stads- och landskapsbild. Att göra gränserna mellan bostadsorter och landsbygd tydliga är betydelsefulla för att stärka kulturlandskapets läsbarhet. Då är mellanrummen viktiga att värna.

Om ny bebyggelse ska komma, trots den generella restriktiviteten, får en sådan komplettering inte medföra krav på planläggning utifrån plan- och bygglagen, den ska vara avgränsad utifrån sina unika förutsättningar och får inte utöka utsträckningen av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Exempel när undantag från restriktivitet är möjlig är på lucktomter och för generationsväxling.

Platsen

Fastigheten har en areal om 2 304 m² och är en bebyggd småhusenhet. Byggnaden på fastigheten är ett enbostadshus med komplementbyggnad, byggår enligt fastighetsrapporten är 1965.

Landskapsbild och bebyggelsestruktur

Fastigheten är en av sex fastigheter som ansluter till vägen Aspekullen, en bebyggelse som fortsätter norrut, på den östra sidan av Gamla Särövägen medan det finns ett tydligare släpp mot bebyggelse mot söder, med grön struktur och odlingsmark. Bebyggelsen på andra sidan Gamla Särövägen är detaljplanlagd. Bostadshusens placering i landskapet följer tydligt ett historiskt bebyggelsemönster där byggnader har placerats i randen mellan plan odlingsbar mark och kuperad terräng. Det har skapat en struktur med relativt stora tomter med byggnader som är placerade en bit in på fastigheterna, med fastigheternas storlek relativt lika stora i en solfjäderform utmed Aspekullen. Placeringen av byggnader på fastigheterna norrut

Datum
2026-06-23

utmed den östra sidan av Gamla Särövägen fortsätter på ett liknande sätt, med samma förhållande till naturmiljön.

Bostadshuset på Hagryd 3:14 är placerat i låg terräng, så att den skogsklädda höjden på fastigheten, som tidigare har varit en åkerholme i jordbrukslandskapet (flygfotografi från 1963, se bilaga 1) har behållits obebyggd.

Rättigheter

Det finns inga kända rättigheter på fastigheten.

Allmänna intressen

Området ligger inom det som är utpekad som nätverk för livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Uppdelning och fragmentering av ädellövskogen har negativ påverkan på arternas möjlighet att fortleva.

Platsen ligger inom till riksintressen för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB) och högexploaterad kust (4 kap. 4 § MB).

Riksintresset för rörligt friluftsliv syftar till att bevara områdena för allmänhetens användning för aktiviteter som bad, promenader, paddling och fiske, samt att begränsa exploatering som kan skada dessa värden.

Riksintresset för högexploaterad kust syftar till att bevara kustens natur- och kulturvärden samtidigt som allmänhetens tillgång till rekreationsområden garanteras.

Infrastruktur och service

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA) och dagvatten.

Dagvatten måste omhändertas och fördröjas inom egen fastighet.

Det finns bredbandsnät i närheten av lokaliseringen.

Aspekullen har infart från statlig väg.

Det finns gång- och cykelväg i närheten av fastigheten.

Från tänkt placering är det cirka 750 meter till förskola och grundskola, cirka 2 kilometer till servicepunkt (vårdcentral, livsmedelsaffär) och mindre än 100 meter till hållplats för kollektivtrafik med regelbunden linjetrafik.

Övriga förutsättningar

Platsen som är tänkt att bebyggas ligger inom område där jordarten är med grunda eller inga jorddjup enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Marken som är tänkt för det nya enbostadshuset ligger cirka 1–2 meter högre än vägen.

Buller

Den föreslagna lokaliseringen är belägen inom ett område som berörs av buller från Gamla Särövägen. Enligt yttrande från miljö- och hälsoskyddsavdelningen på

Datum
2026-06-23

kommunen klarar byggnaden med marginal de riktvärden som gäller enligt trafikbullerförordningen.

Kommunicering

Sakägare ska underrättas om ansökan och ges möjlighet att lämna synpunkter om en åtgärd utförs utanför område med detaljplan enligt 9 kap. 94–96 §§ PBL.

Sökande och fastighetsägare ska, om det inte är uppenbart onödigt, få möjlighet att yttra sig över allt underlag som är av betydelse för beslutet enligt 9 kap. 98 § PBL.

Grannehörande

Som en del av handläggningen har byggnadsnämnden underrättat sakägare om ansökan och gett dem möjlighet att lämna sina synpunkter på ansökan.

Ägare till fastigheten Hagryd 3:16 har inte svarat.

Ägare till fastigheterna Hagryd 3:12 och 3:3 har yttrat sig utan erinran.

Ägare till fastigheterna Hagryd 3:4, 3:10, 3:11 och 3:13 har yttrat sig med erinran enligt:

Vägen är i dåligt skick och inte tål mer daglig trafik för boende och servicebilar, att det saknas vändplan för servicebilar längst in på vägen, att det nya bostadshuset placeras högre och får insyn till omkringliggande fastigheter, att det finns oro för att miljögifter som kan finnas på fastigheten frigörs om man börjar gräva i marken då platsen varit eldningsplats för avfall som senare täckts med rivningsmassor av okänt ursprung som, att sprängning kan påverka övriga byggnader som ligger på lera, med skador på grunder och bottenplattor och att det saknas plats för avloppsledning i samfälligt ägda ledningar. Ägaren till fastigheten där vägen ligger vill inte att fler får servitut.

Sökande och fastighetsägare

Sökande har fått möjlighet att yttra sig angående tillförda uppgifter och förvaltningens utredning med beslutsmotivering inför byggnadsnämndens beslut den 21 maj 2026.

Fastighetsägare som är annan än sökande har inte fått möjlighet att yttra sig inför byggnadsnämndens beslut då han har flyttat och att kontaktuppgifter inte kan hittas, efter kontakt med Skatteverket och eftersökning i arkiv, med kollegor på andra förvaltningar och genom att leta efter kontaktuppgifter på internet.

Sökande har svarat den 21 maj 2026.

Remisser

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

Vi har hört avdelningen för Miljö & Hälsa på Bygg- och Miljöförvaltningen angående behov av bullerutredning med anledning av närhet till väg. Remissvar har kommit in utan erinran under förutsättning att planerat bostadshus placeras i enlighet med situationsplanen.

Datum
2026-06-23

Vi har hört avdelningen för Miljö & Hälsa med anledning av de yttranden som kommit in från grannar avseende massor på fastigheten. Yttrande har inkommit med information om att massorna som tillförts fastigheten 2012 bedömdes utan provtagning och att det rörde sig om mindre än ringa risk. Då man inte har uppgifter om var på fastigheten som massorna är placerade eller hur mycket som kommer att behöva forslas bort på grund av eventuell byggnation, men att de då ska provtas i samband med bortforsling.

Vi har hört förvaltningen för Teknik angående möjlighet att ansluta till kommunala ledningar för vatten och avlopp (VA) och angående förutsättningar för tömning av hushållsavfall. Remissvar har kommit in utan erinran avseende VA och med information om att vändplan längst in vid fastigheterna behöver ha en diameter om minst 18 meter och om dimensionen inte uppfylls behöver avfallskärnen placeras vid närmaste vändplats som också kan utgöras av ett vägkors.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-11
Yttrande sökande, 2026-05-21
E-post, 2026-04-24
Yttrande Granne, 2026-04-06
Yttrande Granne, 2026-04-01
Remissvar, 2026-04-01
Yttrande Granne, 2026-03-30
Yttrande Granne, 2026-03-25
Remissvar, 2026-03-24
Yttrande Granne, 2026-03-19
Yttrande Granne, 2026-03-19
Yttrande Granne, 2026-03-19
Ansökan, 2026-02-16
Sektionsritning, 2026-02-16
Situationsplan, 2026-02-16

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)
Fastighetsägaren

Datum
2026-06-23

§ 107

Dnr BN-2026-000509

HEBERG 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och två komplementbyggnader

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två enbostadshus och två komplementbyggnader 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).

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.

Sammantaget bedömer förvaltningen att platsen inte är lämplig för den sökta åtgärden. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås med stöd av 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2–4 och 6 §§ samt 8 kap. 9 § PBL.

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 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 Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utredningsområde för kustbygd.

Översiktsplanen beskriver kustbygd som stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse och högt bebyggelsetryck. Områdena har ofta långa avstånd till samhällsservice och kollektivtrafik med mera. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. I stället ska biologisk mångfald, turism och friluftsliv prioriteras. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

Ansökan bedöms inte vara förenlig med Vårt Framtida Kungsbacka, lämplighets- och hushållningskraven i 2 kap. 2-4 § PBL samt kraven om att lokalisera bostäder till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, infrastruktur och tekniska försörjningssystem, 2 kap. 5 § PBL.

Prejudicerande verkan

Vidare bedöms två positiva förhandsbesked kunna få prejudicerande verkan. Området ligger inom en del av kommunen där det råder ett högt bebyggelsetryck och där flera fastigheter har liknande förutsättningar. Även enstaka nyetableringar behöver därför bedömas i ett större sammanhang, då det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder.

Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits. En fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen, vilket på sikt bedöms få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling.

Datum
2026-06-23

Förvaltningen bedömer att ett positivt besked skulle riskera att motverka kommunens långsiktiga och hållbara bebyggelseutveckling enligt översiktsplanen samt bidra till att bebyggelsen successivt breder ut sig i randzonen mellan utvecklingsorten och omkringliggande landskap. De föreslagna byggnaderna strider därför mot intentionerna i kommunens översiktsplan.

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.

Anpassningskraven

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka 2,5 kilometer från närmaste mindre matbutik och cirka fyra kilometer till närmaste mindre vårdcentral. Vallda centrum som är närmsta tätort har duglig samhällsservice.

Att bebygga platsen så som ansökan redovisar bedöms få en negativ påverkan på landskapsbilden. Platsen är kuperad och de föreslagna byggnationerna bedöms kräva omfattande markåtgärder och bedöms finnas svårigheter att bebygga tomten på ett sådant sätt så att naturförutsättningarna kan tas tillvara på ett godtagbart sätt.

Placeringen avviker mot den bebyggelsestruktur som finns i området då övriga bostadshus i området har en placering närmre Valldavägen. Två enbostadshus på den föreslagna höjden bedöms även få ett påtagligt inslag i landskapsbilden.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte tar tillräcklig hänsyn till platsens natur- och terrängförutsättningar och därmed inte uppfyller kraven i 8 kap. 9 § PBL om god helhetsverkan och anpassning till landskapet.

Sammantaget bedömer förvaltningen att platsen inte är lämplig för den sökta åtgärden. Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås med stöd av 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (2010:900) med hänvisning till 2 kap. 2–4 och 6 §§ samt 8 kap. 9 § PBL.

Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen enligt översiktsplanens intentioner, bevara områdets naturvärden och säkerställa en långsiktigt hållbar markanvändning väger tyngre än det enskilda intresset av att uppföra ett enbostadshus på platsen.

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

Datum
2026-06-23

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).

Av 2 kap. 4 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Av 2 kap. 5 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

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,

Datum
2026-06-23

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

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

Sammanfattning

Ansökan gäller nylokalisering av två nya enbostadshus med garage inom fastigheten Heberg 1:19 på skifte ett och är belägen utanför detaljplanerat område. Fastigheten har en areal om ca 8,2 ha i 3 delområden/skiften där alla skifterna är obebyggda. Förslaget redovisar areal på tomterna om 1 350 m² och 1 500 m². Vägen har en färdig mark på +29 och byggnaderna är enligt förslaget placerade på färdig mark om +35.

Fastigheten ligger inom vad översiktsplanen Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som utredningsområde för kustbygd. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus.

Lokaliseringen ligger cirka 2,5 kilometer från närmaste mindre matbutik och cirka fyra kilometer till närmaste mindre vårdcentral. Vallda centrum som är närmsta tätort har duglig samhällsservice.

Platsen är kuperad och de föreslagna byggnationerna bedöms kräva omfattande markåtgärder. Vägen har en plushöjd om +29,0. Förvaltningen bedömer att åtgärden inte tar tillräcklig hänsyn till platsens natur- och terrängförutsättningar och därmed inte uppfyller kraven i 8 kap. 9 § PBL om god helhetsverkan och anpassning till landskapet.

Även enstaka nyetableringar behöver därför bedömas i ett större sammanhang, då det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Risken för prejudicerande effekter är överhängande.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen

Datum
2026-06-23

enligt översiktsplanens intentioner, bevara områdets naturvärden och säkerställa en långsiktigt hållbar markanvändning väger tyngre än det enskilda intresset av att uppföra ett enbostadshus på platsen.

- Fastigheten är belägen inom område för naturvärdesinventering Kungsbacka kommun västra.
- Fastigheten är belägen inom område för habitatnätversanalys av mindre hackspett.
- Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

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 2026-04-01 och var komplett 2026-05-25.

Ansökan gäller nylokalisering av två nya enbostadshus med garage inom fastigheten Heberg 1:19 på skifte ett och är belägen utanför detaljplanerat område.

Förslaget redovisar areal på tomterna om 1 350 m² och 1 500 m². Vägen har en färdig mark på +29 och byggnaderna är enligt förslaget placerade på färdig mark om +35.

Fastigheten har en areal om ca 8,2 ha i 3 delområden/skiften där alla skifterna är obebyggda.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Datum
2026-06-23

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten är belägen inom område för naturvärdesinventering Kungsbacka kommun västra.

Fastigheten är belägen inom område för habitatnätversanalys av mindre hackspett. Skiktet är en analys över områden som är av betydelse för mindre hackspett, som livsmiljö och för reproduktion. Skiktet är ett viktigt underlag i den fysiska planeringen för att undvika påverkan på viktiga grönstråk och grönområden kopplat till lövskogsmiljöer.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Avlopp

Miljö & Hälsoskydd har lämnat information om att det går att ordna enskilt 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.

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.

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 eller innehavare av särskild rätt har inte getts tillfälle att yttra sig då det är uppenbart att lov inte kan ges.

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande 2026-05-29.

Sökande inkom med ett yttrande daterat 2026-06-05. Nedan är summering av yttrandet.

Sökanden vill att ärendet prövas av byggnadsnämndens arbetsutskott och anser att den föreslagna lokaliseringen på Heberg 1:19 uppfyller plan- och bygglagens krav. De menar att de planerade tomterna utgör en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse, med god anpassning till terräng, väg och omgivning.

De ifrågasätter avslaget för Heberg 1:19 och begär en förklaring, särskilt i jämförelse med ett tidigare positivt förhandsbesked för Heberg 2:4. Sökanden efterfrågar tydliga motiveringar kring eventuella skillnader mellan fastigheterna, exempelvis avseende planförutsättningar, infrastruktur, behov av detaljplan samt likabehandlingsprincipen.

Vidare framhåller de att marken omfattar ett större sammanhängande område i familjens ägo och att ansökan gäller en begränsad komplettering, inte ett större exploateringsprojekt. De bedömer även att teknisk försörjning (VA) kan lösas på ett

Datum
2026-06-23

godtagbart sätt. Slutligen påpekar de att bebyggelsen planeras på skogsmark, i närhet till kollektivtrafik.

Remisser

Handläggaren har kontaktat Miljö- och Hälsa då sökande önskar ordna enskilt avlopp, reningsverk för två fastigheter, för att fråga om detta är ok på föreslaget område på fastigheten Heberg 1:19.

Miljö- och Hälsa meddelade att det går att ordna enskilt avlopp på föreslaget område på fastigheten Heberg 1:19.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-05

Sökandens yttrande på underrättelsen, 2026-06-05

E-post, 2026-06-05

Karta, 2026-05-25

Sammanställning e-tjänst, 2026-04-01

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
2026-06-23

§ 108

Dnr BN-2026-000451

IDELUND 2:1 - 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 25 900 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 prövningsfastigheten. Platsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser och ansluter till befintlig bostadsbebyggelse längs Idelundsvägen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den föreslagna lokaliseringen utgör en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden innebär inte att en ny fristående bebyggelsegrupp etableras och medför inte heller ett sådant behov av samordning att detaljplan krävs.

Arbetsutskottet har beaktat att platsen i översiktsplanen redovisas som grön infrastruktur och ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Det har dock i ärendet inte framkommit att den begränsade yta som tas i anspråk har sådana särskilda naturvärden, spridningssamband eller betydelse för friluftslivet att ett enstaka bostadshus skulle medföra påtaglig skada. Genom anpassning till terrängen, vegetationen och områdets lantliga karaktär kan påverkan på landskapsbilden begränsas.

Datum
2026-06-23

Att fastigheten ingår i ett jordbruksblock och används som betesmark innebär inte i sig att varje del av fastigheten är brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Den aktuella platsen utgör en begränsad del i anslutning till befintlig bebyggelse och väg. Det har inte visats att åtgärden skulle försvåra ett rationellt nyttjande av den kvarvarande marken eller att brukningsenheten skulle fragmenteras.

Berörda sakägars synpunkter om insyn, trafik, dagvatten och successiv förtätning bedöms inte heller utgöra hinder mot ett positivt förhandsbesked. Ett enstaka bostadshus ger en begränsad trafikökning. Dagvatten och avlopp bedöms likväl kunna lösas, medan byggnadens exakta placering, höjdsättning och utformning får hanteras i bygglovsprövningen.

Prövningsfastighetens läge, anslutning till befintlig bebyggelse och väg samt den begränsade omfattningen av åtgärden innebär att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda delar av området. Arbetsutskottet bedömer därför att ett positivt förhandsbesked inte medför någon beaktansvärd prejudicerande verkan.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att tomten är lämplig för ett enbostadshus och att åtgärden utgör en god komplettering av befintlig bebyggelse. Kraven i 2 kap. PBL är därmed uppfyllda och positivt förhandsbesked kan lämnas enligt 9 kap. 74 § 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.

Datum
2026-06-23

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 26 mars 2026 och var komplett samma dag.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Området utgör riksintresse för naturvård, objekt NN6 Lygnern-Fjärås bräcka, och för friluftsliv, objekt FN4 Lygnern-Rolfsån.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till enskilt vatten och 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.

Sakägare

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från fastighetsägarna till Idelund 2:2. I yttrandet framförs bland annat synpunkter på att den föreslagna bebyggelsen bedöms påverka landskapsbilden, områdets lantliga karaktär och den egna boendemiljön negativt genom ökad insyn och minskad avskildhet. Vidare lyfts farhågor om påverkan på naturvärden och spridningsstråk för djur, dagvattenhantering, ökad trafik samt risken för successiv förtätning och förändrad markanvändning i området. Grannen anser sammantaget att den föreslagna avstyckningen och nybyggnationen inte är lämplig och att ansökan därför bör avslås.

Remisser

Miljö & Hälsoskydd har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Av yttrande daterat 2026-05-15 framgår att fastigheten är belägen inom område med hög skyddsnivå för enskilda avlopp samt inom den tertiära zonen för Lygnerns vattenskyddsområde. Miljö & Hälsoskydd bedömer att enskilt avlopp troligen kan lösas på fastigheten, men att val av avloppsanläggning kan vara begränsat och medföra högre kostnader än normalt.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-03

Sökandens yttrande över kommunikering inför beslut, 2026-06-01

Yttrande från Miljö & Hälsoskydd, 2026-05-15

Synpunkter från sakägare, 2026-05-10

Ansökan om förhandsbesked, 2026-03-26

Situationsplan, 2026-03-26

Beskrivning av ansökan, 2026-03-26

Datum
2026-06-23

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen lokalisering utgör en naturlig och begränsad komplettering av befintlig bebyggelse. Åtgärden innebär inte att en ny bebyggelsegrupp etableras och medför inte heller ett sådant behov av samordning att detaljplan krävs. Det har särskilt beaktats att platsen i översiktsplanen redovisas som grön infrastruktur och ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Det har dock i ärendet inte framkommit att den begränsade yta som tas i anspråk har sådana särskilda naturvärden, spridningssamband eller betydelse för friluftslivet att ett enstaka bostadshus skulle medföra påtaglig skada. Genom anpassning till terrängen, vegetationen och områdets lantliga karaktär kan påverkan på landskapsbilden begränsas. Att fastigheten ingår i ett jordbruksblock och används som betesmark innebär inte i sig att varje del av fastigheten är brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. Den aktuella platsen utgör en begränsad del i anslutning till befintlig bebyggelse och väg. Det har inte visats att åtgärden skulle försvåra ett rationellt nyttjande av den kvarvarande marken eller att brukningsenheten skulle fragmenteras. Berörda sakägares synpunkterna om insyn, trafik, dagvatten och successiv förtätning bedöms inte heller utgöra hinder mot ett positivt förhandsbesked. Ett enstaka bostadshus ger endast en begränsad trafikökning. Dagvatten och avlopp bedöms kunna lösas, medan byggnadens exakta placering, höjdsättning och utformning får hanteras i bygglovsprövningen.

Prövningsfastighetens läge, anslutning till befintlig bebyggelse och väg samt den begränsade omfattningen av åtgärden innebär därtill att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda delar av området. Därför bedöms ett positivt förhandsbesked inte medföra någon beaktansvärd prejudicerande verkan. Vid en sammantagen bedömning anses tomten vara lämplig för ett enbostadshus och att åtgärden utgör en god komplettering av befintlig bebyggelse. Kraven i 2 kap. PBL är därmed uppfyllda och positivt förhandsbesked kan därför lämnas.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Fastighetsägaren
Ombud
Berörda sakägare

Datum

2026-06-23

Fastighetsägare till Idelund 2:1 och Idelund 2:2 (delges)
Kungörelse på kommunens digitala anslagstavla

Datum
2026-06-23

§ 109

Dnr BN-2025-002427

ONSAALA-HAGEN 10:1 - 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 25 734 kronor. Avgiften är minskad med 25 734 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. 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 § PBL innebär förhandsbeskedet inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja den sökta åtgärden krävs således bygglov.

Slutligt ställningstagande till husets placering och utformning ska ske i samråd med bygg- och miljöförvaltningen. Det är inte någon förutsättning för förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till marken. Frågorna om servitut till väg och avloppsanläggning faller därmed utanför prövningen av förhandsbeskedet.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter kungörelsedelgivning, alternativt tre veckor efter förenklad delgivning.

Åtgärden får påbörjas tidigast fyra (4) veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på en fastighet som är belägen utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Prövningsfastigheten är sedan tidigare bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den föreslagna placeringen utgör en lämplig och begränsad komplettering av den befintliga bebyggelsen. Det nya bostadshuset placeras inom en redan ianspråktagen bostadsfastighet och innebär inte att en ny, fristående bebyggelsegrupp etableras. Föreslagen lokalisering bedöms inte heller medföra hinder eller betydande olägenheter för den befintliga bebyggelsen.

Arbetsutskottet har beaktat att fastigheten enligt kommunens översiktsplan ligger inom ett utredningsområde för en möjlig framtida utvidgning av utvecklingsorten.

Datum
2026-06-23

Översiktsplanen är vägledande och det har i ärendet inte framkommit att någon planläggning pågår eller att ett enstaka bostadshus på den aktuella platsen skulle försvåra en framtida planläggning av området. Åtgärdens begränsade omfattning och dess anknytning till den befintliga bebyggelsen innebär att markens lämplighet kan prövas genom förhandsbesked.

Arbetsutskottet har även beaktat att platsen omfattas av kommunal naturvårdsplan och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Den sökta lokaliseringen sker dock inom en redan bebyggd fastighet och det har inte visats att åtgärden skulle medföra påtaglig skada på riksintresset eller någon oacceptabel påverkan på naturvärdena. Kommunalt vatten och avlopp kan ordnas och förvaltningen för Teknik har inte haft några invändningar. Inte heller berörda sakägare har framfört några erinringar.

Prövningsfastighetens befintliga bebyggelse, storlek och läge innebär att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda markområden i närområdet. Arbetsutskottet bedömer därför att ett positivt förhandsbesked inte medför någon beaktansvärd prejudicerande verkan.

Vid en avvägning bedömer arbetsutskottet att föreslagen lokalisering är lämplig för ytterligare ett enbostadshus och att kraven i 2 kap. PBL är uppfyllda varför positivt förhandsbesked kan lämnas.

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).

Datum
2026-06-23

Av 2 kap. 4 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Av 2 kap. 5 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett

sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

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.

Datum
2026-06-23

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-11-13 och var komplett samma dag. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Fastigheten har en areal om 7 964 kvadratmeter.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten är idag bebyggd med ett enbostadshus och komplementbyggnader.

Platsen som det planeras att byggas på ligger i ett område med spridd bebyggelse och som omges av flera fastigheter i närområdet som idag är obebyggda.

Fastigheten omfattas av kommunal naturvårdsplan.

Fastigheten omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Ärendet förbereddes för att tas upp i byggnadsnämndens arbetsutskott 2026-04-28 men drogs ut vid ordförandeberedning för att höra grannar och remisser.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Kommunicering

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

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden.

Av yttrande från daterat 2026-06-01 framgår att de inte har några invändningar mot åtgärden.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-08

Yttrande ifrån Tekniska förvaltningen 2026-06-01

Grannhörande inkom 2026-05-28

Grannhörande inkom 2026-05-20

Yttrande ifrån sökande 2026-04-12

Kartor inkom 2025-11-13

Fullmakt inkom 2025-11-13

Intyg VA inkom 2025-11-13

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten med följande motivering; föreslagen placering utgör en lämplig och begränsad komplettering av befintlig bebyggelse. Det nya bostadshuset placeras inom en redan ianspråktagen bostadsfastighet och innebär inte att en ny, fristående bebyggelsegrupp etableras. Föreslagen lokalisering bedöms

Datum
2026-06-23

inte heller medföra hinder eller betydande olägenheter för den befintliga bebyggelsen. Det har i ärendet beaktats att provningsfastigheten enligt kommunens översiktsplan ligger inom ett utredningsområde för en möjlig framtida utvidgning av utvecklingsorten. Översiktsplanen är vägledande och det har i ärendet inte framkommit att någon planläggning pågår eller att ett enstaka bostadshus på den aktuella platsen skulle försvåra en framtida planläggning av området. Åtgärdens begränsade omfattning och dess anknytning till den befintliga bebyggelsen innebär att markens lämplighet kan prövas genom förhandsbesked. Det har i ärendet även beaktats att platsen omfattas av kommunal naturvårdsplan och riksintresse för det rörliga friluftslivet. Den sökta lokaliseringen sker dock inom en redan bebyggd fastighet och det har inte visats att åtgärden skulle medföra påtaglig skada på riksintresset eller någon oacceptabel påverkan på naturvärdena. Kommunalt vatten och avlopp kan ordnas och förvaltningen för Teknik har inte haft några invändningar. Inte heller berörda sakägare har framfört några erinringar. Provningsfastighetens befintliga bebyggelse, storlek och läge innebär att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda markområden i närområdet. Ett positivt förhandsbesked medför därför inte någon beaktansvärd prejudicerande verkan. Vid en sammantagen avvägning bedöms föreslagen lokalisering sålunda vara lämplig för ytterligare ett enbostadshus och kraven i 2 kap. PBL anses vara uppfyllda.

Heinrich Kaufmann (C) 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)
Fastighetsägaren
Berörda sakägare
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Datum
2026-06-23

§ 110

Dnr BN-2026-000277

TOM 5:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall och kontor för bärgningsverksamhet

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall och kontor för bärgningsverksamhet på fastigheten.

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

Avgiften för beslutet är 25 900 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 maskinhall och kontor samt etablering av bärgningsverksamhet med uppställningsytor på provningsfastigheten. Platsen ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser, inom område för landsbygdsutveckling, och åtgärden lokaliseras i anslutning till ett befintligt gårdscentrum.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att platsen är lämplig för den sökta verksamheten. Byggnaderna och uppställningsytorna samlas i anslutning till befintlig bebyggelse och redan etablerad infrastruktur, vilket begränsar intrånget i det omgivande landskapet. Verksamheten innebär därmed inte att ett nytt fristående verksamhetsområde etableras.

Arbetsutskottet har beaktat att bärgningsverksamheten medför transporter. Råsträngsvägen är emellertid redan förstärkt och används för tung trafik till och från närliggande täkt- och industriverksamheter. Vägen har god sikt och ansluter vidare till Gällingevägen. Trafikverket, Räddningstjänsten och förvaltningen för Teknik har

Datum
2026-06-23

inte haft några invändningar mot lokaliseringen eller bedömt att ytterligare trafikutredning behövs. Det har därför i ärendet inte framkommit att verksamheten skulle medföra sådana trafik- eller säkerhetsproblem att platsen är olämplig.

Åtgärden är vidare avgränsad till en enskild verksamhet på en befintlig jordbruksfastighet och bedöms inte få en sådan omfattning eller omgivningspåverkan att markens lämplighet behöver prövas genom detaljplan. Frågor om byggnadernas exakta placering, storlek, utformning, bullerskydd, dagvattenhantering och uppställningsytornas närmare utformning kan säkerställas vid den efterföljande bygglovsprövningen.

Arbetsutskottet har även beaktat att delar av den redovisade ytan gränsar till eller kan beröra jordbruksmark. Lokaliseringen sker dock huvudsakligen i anslutning till gårdscentrum och befintlig bebyggelse. Genom anpassning av byggnadernas placering samt upplags-, uppställnings- och dagvattenytorna kan ianspråktagandet av jordbruksmark begränsas. Det har inte visats att åtgärden påtagligt skulle försvåra det fortsatta brukandet av fastigheten eller fragmentera den kvarvarande jordbruksmarken.

Vid en avvägning bedömer arbetsutskottet sammantaget att lokaliseringen är lämplig för ändamålet och förenlig med kraven i 2 kap. PBL. Positivt förhandsbesked kan därför lämnas.

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).*

Datum
2026-06-23

Av 2 kap. 4 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Av 2 kap. 5 § plan och bygglagen (2010:900), PBL följer i ärenden om förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636).*

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 stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Beslutet kan överklagas

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

Datum
2026-06-23

- 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 2026-03-01 och kompletterades senast 2026-03-31.

Ansökan avser etablering av bärgningsverksamhet och nybyggnad av maskinhall och kontor, samt uppställningsplatser för fordon. Fastigheten utgör en 16,5 hektar stor jordbruksfastighet med ett gårdscentrum med bostadshus och äldre ekonomibyggnader för jordbruk. Verksamheten avser bärgningsåkeri med jourverksamhet dygnet runt.

Övriga förutsättningar för platsen

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Platsen som det planeras att byggas på ligger i kanten av ett öppet åkerlandskap med bevuxen terräng i bakkant. Placering av byggnader sker i anslutning till gårdscentrat. Åtgärder som kör- och uppställningsytor samt utrymme för dagvattenhantering avser ta jordbruksmark i anspråk.

Strax intill placeringen, så reser sig Fjärås Bräckas geologiska grusås, som är rik på fornlämningar och är en viktig vattentäkt för Kungsbacka kommun.

Vid nybyggnad eller tillbyggnad i ett område som inte har detaljplan ska beslutet också innehålla beräknade bullervärden vid husets fasad. Detta gäller om det inte är uppenbart onödigt med tanke på hur bullersituationen ser ut. Detta regleras i av 9 kap. 105 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I detta fall är det omfattning av buller från åkeriverksamheten som bör utredas och om bullret får någon påverkan för boende i närheten. Någon bullerutredning har inte inkommit i ansökan.

Avlopp

Fastigheten ansluts till en VA-samfällighetsförening.

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

Datum
2026-06-23

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.

Grannar och Vägförening har fått möjlighet att yttra sig. Förslaget har anslagits på kommunens anslagstavla under tre veckor från och med 8 maj 2026. Inga synpunkter har kommit in.

Underrättelse om förslag till beslut har skickats till sökande i samband med kompletteringsbegäran. Ansökan ändrades då med en ny plats. Då skickades en ny underrättelse i samband med påminnelse om kompletteringsbegäran. Sökande har delvis kompletterat ansökan och besvarat underrättelsen samt framfört att han vill att byggnadsnämnden fattar beslut.

Sökande framför att åtgärden inte kräver en detaljplan. Vägnätet är inte undermåligt, vägen utanför är förstärkt och har tung trafik från bergtäkten. Gör inga ingrepp på jordbruksmark. Sökande uppfattar att ytan nedanför slänten fram till det andra avvattningsdiket inte är jordbruksmark.

Remisser

Remiss har skickats till Räddningstjänsten, Trafikverket samt förvaltningen för Teknik.

Utifrån sökandes ifrågasättande om bullerutredning för verksamhetens buller verkligen är nödvändigt har muntlig avstämning även skett 2026-05-27 mellan bygglovshandläggare och Jakob Sjöling, på avdelningen för Miljö och Hälsa och kommit fram till att vi inte behöver ha in den uppgiften. Ärendet kan därmed anses som komplett.

Trafikverket har svarat utan erinran.

Trafikverket hade också fått frågan om ytterligare trafikutredning behövs utifrån de uppgifter sökande lämnat. Förvaltningen tolkar Trafikverkets svar 2026-05-19 som att ytterligare Trafikinformation inte behövs, utifrån tidigare kompletteringsbegäran avseende Trafikutredning.

Räddningstjänsten har svarat utan erinran. Framför information att tänka på vid nybyggnation att dimensionera brandbelastningen utifrån Räddningstjänstens förmåga att leverera släckvatten med tankbilar. Samt att det finns en begränsning i att inte bygga för stor byggnad, som jämförelse anges 600kvm per byggnad/brandcell från en annan räddningstjänst, medan Räddningstjänsten Göteborg inte har någon egen definition av för stor byggnad.

Förvaltningen för Teknik har svarat utan synpunkter. VA-föreningen har avtal för att ansluta fler fastigheter.

Remissvaren har skickats till sökande, för möjlighet till genmäle.

Datum
2026-06-23

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-08
Remissvar förvaltningen för Teknik, 2026-06-02
Remissvar Räddningstjänsten Göteborg, 2026-05-21
Remissvar Trafikverket, 2026-05-19
Verksamhetsbeskrivning, 2026-03-01
VA-Intyg, 2026-03-01
Beskrivning, 2026-03-01
Ansökan, 2026-03-01
Situationsplan, 2026-03-31
Beskrivning, 2026-03-31

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av maskinhall och kontor för bärgningsverksamhet med följande motivering; den aktuella platsen är lämplig för den sökta verksamheten. Byggnaderna och uppställningsytorna samlas i anslutning till befintlig bebyggelse och redan etablerad infrastruktur, vilket begränsar intrånget i det omgivande landskapet. Verksamheten innebär därmed inte att ett nytt fristående verksamhetsområde etableras. Det har i ärendet särskilt beaktats att bärgningsverksamheten medför transporter. Råsträngsvägen är emellertid redan förstärkt och används för tung trafik till och från närliggande täkt- och industriverksamheter. Vägen har god sikt och ansluter vidare till Gällingevägen. Trafikverket, Räddningstjänsten och förvaltningen för Teknik har inte haft några invändningar mot lokaliseringen eller bedömt att ytterligare trafikutredning behövs. Det har därför i ärendet inte framkommit att verksamheten skulle medföra sådana trafik- eller säkerhetsproblem att platsen är olämplig. Åtgärden är vidare avgränsad till en enskild verksamhet på en befintlig jordbruksfastighet och bedöms inte få en sådan omfattning eller omgivningspåverkan att markens lämplighet behöver prövas genom detaljplan. Frågor om byggnadernas exakta placering, storlek, utformning, bullerskydd, dagvattenhantering och uppställningsytornas närmare utformning kan säkerställas vid den efterföljande bygglovsprövningen. Det har i ärendet även beaktats att delar av den redovisade ytan gränsar till eller kan beröra jordbruksmark. Lokaliseringen sker dock huvudsakligen i anslutning till gårdscentrum och befintlig bebyggelse. Genom anpassning av byggnadernas placering samt upplags-, uppställnings- och dagvattenytorna kan ianspråktagandet av jordbruksmark begränsas. Det har i ärendet inte visats att åtgärden påtagligt skulle försvåra det fortsatta brukandet av fastigheten eller fragmentera den kvarvarande jordbruksmarken. Vid en sammantagen avvägning bedöms lokaliseringen därför vara lämplig för ändamålet och förenlig med kraven i 2 kap. PBL.

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)

Berörda sakägare

Kungörelse på kommunens digitala anslagstavla

Datum
2026-06-23

§ 111

Dnr BN-2026-000233

TORPA 14:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, maskinhall och stall

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och ett stall på fastigheten Torpa 14:2.

Den ansökta maskinhallen bedöms utgöra en ekonomibyggnad för skogsbruk och omfattas därmed inte av krav på bygglov. Åtgärden ingår därför inte i prövningen av förhandsbeskedet.

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

Avgiften för beslutet är 25 900 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 bostadshus och ett stall. Prövningsfastigheten ligger utanför detaljplan och områdesbestämmelser. Den ansökta maskinhallen bedöms utgöra en lovbefriad ekonomibyggnad för skogsbruket och ingår därför inte i prövningen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den sökta bebyggelsen utgör en ändamålsenlig utveckling av fastigheten som en mindre gård med skogsbruk och hästhållning. Bostadshuset och stallet placeras samlat i anslutning till den planerade ekonomibyggnaden och har ett funktionellt samband med markanvändningen. Det är därför inte fråga om en fristående bostadsetablering.

Datum
2026-06-23

Arbetsutskottet har beaktat att platsen ligger högt och att terrängen är kuperad. Genom en samlad placering, anpassad höjdsättning och bevarande av omgivande vegetation kan bebyggelsen inordnas i landskapet och behovet av markarbeten begränsas. Den närmare placeringen och utformningen ska prövas i bygglovsskedet.

Den aktuella ansökan skiljer sig från tidigare prövningar genom att den avser en sammanhållen gårdsbildning med bostad, stall och en maskinhall med direkt koppling till det aktiva skogsbruket. Ansökan ska därför bedömas utifrån de nu redovisade förutsättningarna.

Berörda sakägars synpunkter om trafik, hästhållning och fortsatt bebyggelseutveckling bedöms inte utgöra hinder mot ett positivt förhandsbesked. Avlopp och avfallshantering bedöms kunna lösas, och hästhållningen har en begränsad omfattning. Frågor om skyddsavstånd, tillfart och vändmöjlighet får hanteras i den fortsatta prövningen.

Prövningsfastighetens storlek, den pågående verksamheten och samlade gårdskaraktären innebär att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda tomter i området. Beslutet bedöms därför inte medföra någon beaktansvärd prejudicerande verkan.

Vid en sammantagen bedömning bedöms platsen vara lämplig för ett enbostadshus och ett stall och kraven i 2 kap. PBL anses vara uppfyllda varför positivt förhandsbesked kan lämnas enligt 9 kap. 74 § 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.

Datum
2026-06-23

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2026-02-17 och var komplett samma dag.

Tidigare ärende på fastigheten

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun beslutade den 29 april 2025, § 106, att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och en verksamhetsbyggnad (maskinhall) på fastigheten Torpa 14:2. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen, som avslog överklagandet.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun beslutade den 20 juni 2024, § 178, att lämna negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Torpa 14:2.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Aktuellt område utgörs av ett skogsklätt berg med påtagliga nivåskillnader. Terrängen är kuperad och höjdskillnaderna inom området är stora, vilket framgår av tätt liggande höjdkurvor.

Den befintliga bebyggelsen i närområdet är lokaliserad på en lägre nivå, omkring +41–42 meter. Den föreslagna lokaliseringen innebär att ny bebyggelse placeras högre upp i terrängen, på nivåer mellan cirka +55 och +61 meter.

Föreslagen placering innebär följande ungefärliga höjdnivåer:

Maskinhall: cirka +55 meter

Bostadshus: cirka +57 meter

Stall: cirka +61 meter

Lokaliseringen sker inom ett skogbeklätt höjdparti och är avskild från befintlig bebyggelse både i höjd och i terräng.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till enskilt vatten och 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.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Yttranden har inkommit från ägarna till fastigheterna Torpa 15:3 och Torpa 14:15. I yttrandena framförs bland annat synpunkter avseende ytterligare bostadsbebyggelse i området, ökad trafik samt den planerade hästhållningen. Det framförs även oro för att

Datum
2026-06-23

ett positivt förhandsbesked skulle kunna leda till ytterligare bebyggelseutveckling i området.

Yttrande har även inkommit från ägaren till fastigheten Torpa 14:16, som bedömer att den sökta åtgärden är förenlig med landsbygdens användning och att den planerade verksamheten utgör en lämplig användning av platsen

Remisser

Miljö- och hälsoskyddsavdelningen har yttrat att enskilt avlopp sannolikt kan lösas på fastigheten, men att tillstånd för avloppsanläggning krävs i ett senare skede. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

Förvaltningen för Teknik har lämnat information om krav på vändplats för avfallsfordon samt förutsättningar för hämtning av hushållsavfall. Yttrandet föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

De inkomna yttrandena medför inte att förvaltningen gör någon annan bedömning än den som redovisas i tjänsteskrivelsen.

Yttrande från sökande

Beträffande inkomna remissyttranden framför sökande att förutsättningarna för avloppslösning och avfallshantering bedöms kunna lösas på platsen.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-04

Yttrande från sökande, 2026-06-03

Yttrande från fastighetsägare Torpa 14:15, 2026-05-11

Yttrande från fastighetsägare Torpa 14:15, 2026-05-11

Yttrande från Teknik, 2026-05-05

Yttrande från fastighetsägare Torpa 14:16, 2026-04-28

Yttrande från Miljö- & Hälsoskydd, 2026-04-28

Yttrande från fastighetsägare Torpa 15:3, 2026-04-22

Yttrande från sökande, 2026-04-02

Yttrande från sökande, 2026-03-16

Samråd enligt miljöbalken för avverkning på fastigheten Torpa 14:2, 2026-03-16

Ansökan, 2026-02-17 Situationsplan, 2026-02-17

Verksamhetsbeskrivning, 2026-02-17

Bekräftelse på anmälan om avverkning för att lägga om skogsmark, 2026-02-17

Räddningstjänsten inspektion, 2026-02-17

Länsstyrelsen Hallands län beslut 4690–2025, 2025-10-08

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, maskinhall och stall på fastigheten med följande motivering; den sökta åtgärden utgör en ändamålsenlig utveckling av prövningsfastigheten som utgör en mindre gård med skogsbruk och hästhållning.

Datum
2026-06-23

Bostadshuset och stallet placeras samlat i anslutning till den planerade ekonomibyggnaden och har ett funktionellt samband med markanvändningen. Det är därför inte fråga om en fristående bostadsetablering. Det har i ärendet beaktats att platsen ligger högt och att terrängen är kuperad. Genom en samlad placering, anpassad höjdsättning och bevarande av omgivande vegetation kan bebyggelsen inordnas i landskapet och behovet av markarbeten begränsas. Den närmare placeringen och utformningen ska prövas i bygglovsskedet. Den aktuella ansökan skiljer sig från tidigare prövningar genom att den avser en sammanhållen gårdsbildning med bostad, stall och en maskinhall med direkt koppling till det aktiva skogsbruket. Ansökan ska därför bedömas utifrån de nu redovisade förutsättningarna. Berörda sakägars synpunkter om trafik, hästhållning och fortsatt bebyggelseutveckling bedöms därtill inte utgöra hinder mot ett positivt förhandsbesked. Avlopp och avfallshantering bedöms kunna lösas, och hästhållningen har en begränsad omfattning. Frågor om skyddsavstånd, tillfart och vändmöjlighet får hanteras i den fortsatta prövningen. Prövningsfastighetens storlek, den pågående verksamheten och samlade gårdskaraktären innebär att platsens förutsättningar skiljer sig från andra obebyggda tomter i området. Beslutet bedöms därför inte medföra någon beaktansvärd prejudicerande verkan. Vid en sammantagen bedömning anses platsen sålunda vara lämplig för ett enbostadshus och ett stall då kraven i 2 kap. PBL anses vara uppfyllda.

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

Stefan Vilumsons (SD) yrkar bifall till bygg- och miljöförvaltningens 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)

Berörda sakägare

Fastighetsägare till Torpa 14:16, Torpa 15:3 och Torpa 14:15 (delges)

Kungörelse på kommunens digitala anslagstavla

Datum
2026-06-23

§ 112

Dnr BN-2025-001805

VALLDA 4:132 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 3 895 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Kungsbacka kommun har, i enlighet med 3 kap. 1–6 §§ plan- och bygglagen (PBL), en aktuell översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft den 26 januari 2022. Översiktsplanen är vägledande för prövning av mark- och vattenanvändning samt för lokalisering av ny bebyggelse utanför detaljplan.

Den aktuella fastigheten är belägen inom ett område som i översiktsplanen redovisas som utvecklingsområde för bebyggelse. Av översiktsplanen framgår att komplettering med ytterligare bostäder i sådana områden kan vara möjlig, förutsatt att det finns tillräcklig tillgång till service och infrastruktur. Det anges vidare att omfattningen av möjlig utbyggnad ska prövas genom en lokaliseringsstudie, som beslutas av byggnadsnämnden, innan förhandsbesked kan medges.

Inom ramen för prövningen av ansökan har förvaltningen tagit fram ett planeringsunderlag i form av en lokaliseringsstudie. Syftet har varit att bedöma områdets samlade förutsättningar för ytterligare bostadsbebyggelse samt att belysa vilka följder ett positivt förhandsbesked kan få för den fortsatta utvecklingen.

Studien omfattar det område där ytterligare exploatering realistiskt kan aktualiseras. Av underlaget framgår att området, med hänsyn till bland annat fastighetsstruktur, topografi och befintlig bebyggelse, har potential att rymma cirka åtta till tio nya bostadstomter. Ett positivt förhandsbesked för den aktuella åtgärden bedöms därmed kunna få en tydlig prejudicerande effekt och leda till ytterligare anspråk på bebyggelse i området.

Inkomna remissvar

Trafikverket har, med hänvisning till pågående planarbete i närområdet (Vallda Backa 1:6 m.fl.), framfört att det finns betydande utmaningar kopplade till trafikförsörjning och trafiksäkerhet. Myndigheten bedömer att frågor om väginfrastruktur behöver hanteras samlat och i ett större sammanhang, och att en lokaliseringsstudie därför bör samordnas med pågående planarbete för att ge en helhetsbild av påverkan på trafiksystemet.

Räddningstjänsten Storgöteborg (RSG) bedömer att en utbyggnad i området innebär att det får karaktär av tätbebyggt område, vilket medför krav på gemensamma lösningar för brandvattenförsörjning. Detta förutsätter i praktiken en utbyggnad av

Datum
2026-06-23

brandpostnät eller motsvarande systemlösning, vilket typiskt sett hanteras inom ramen för detaljplanering.

Plankrav

Den sökta åtgärden avser inte en enstaka lucktomt i en i övrigt fullt utbyggd bebyggelsestruktur. Området innehåller flera obebyggda eller glest bebyggda fastigheter med liknande förutsättningar, vilket innebär att ett positivt förhandsbesked kan förväntas leda till ytterligare förtätning.

Mot bakgrund av det planeringsunderlag som tagits fram och inkomna remissyttranden bedömer förvaltningen att en fortsatt utbyggnad av området aktualiserar frågor om bland annat trafiklösningar, trafiksäkerhet, teknisk försörjning och brandskydd som behöver hanteras samlat. Dessa frågor är av sådan omfattning och komplexitet att de inte lämpligen kan prövas inom ramen för enskilda förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer därför att förutsättningarna för att pröva åtgärden genom förhandsbesked inte är uppfyllda. En lämplig utveckling av området förutsätter i stället detaljplaneläggning, där bebyggelsens omfattning, lokalisering och utformning kan prövas i ett sammanhang.

Sammanfattning

Den sökta åtgärden bedöms inte vara av sådan begränsad och avgränsad karaktär att den kan prövas isolerat. Tvärtom visar lokaliseringsstudien att åtgärden ingår i ett större sammanhang där ytterligare exploatering kan förväntas. Detta, tillsammans med de synpunkter som inkommit från Trafikverket och Räddningstjänsten, visar att området har behov av en samlad planering.

Förvaltningen bedömer att åtgärden riskerar att få en prejudicerande verkan som kan försvåra en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling och att den därför inte är förenlig med översiktsplanens intentioner om planerad och samordnad utbyggnad.

Vid en avvägning enligt 2 kap. 1 § PBL, mellan enskilda och allmänna intressen, bedömer förvaltningen att de allmänna intressena av en samordnad planering väger tyngre än sökandens intresse av att genomföra den aktuella åtgärden.

Mot denna bakgrund ska ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 2 kap. 2 och 4 §§ 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

Datum
2026-06-23

- 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 22 augusti 2025 och var komplett 11 mars 2026 efter att ansökan ändrats från att avse ett tvåbostadshus till ett enbostadshus.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avlopp

Enligt ansökan ska fastigheten anslutas till enskilt vatten och avlopp.

Kommunicering

Sökanden har getts tillfälle att yttra sig över inkomna remissvar och har den 27 april 2026 inkommit med en skrivelse där de sammanfattningsvis anför att remissinstansernas synpunkter inte utgör tillräckliga skäl för att avslå ansökan om förhandsbesked. Sökanden menar bland annat att prövningen ska avse den aktuella åtgärdens lämplighet på platsen och inte grundas på antaganden om framtida exploatering i området. Vidare framförs att frågor avseende trafik, brandvattenförsörjning och eventuella framtida utredningsbehov bedöms kunna hanteras i senare skeden och därför inte utgör hinder mot ett positivt förhandsbesked.

Sökandens skrivelse har beaktats. Förvaltningen bedömer dock inte att de synpunkter som framförts förändrar ställningstagandet i ärendet.

Bedömningen grundar sig inte enbart på den aktuella åtgärdens direkta påverkan, utan även på den samlade påverkan som ytterligare bebyggelse inom området kan medföra. Den lokaliseringsstudie som tagits fram och de remissyttranden som inkommit visar att fortsatt exploatering aktualiserar frågor om bland annat trafik, trafiksäkerhet och teknisk försörjning som behöver hanteras i ett större sammanhang.

Förvaltningen bedömer därför fortsatt att områdets utveckling behöver prövas genom detaljpaneläggning innan ytterligare bebyggelse kan tillåtas.

Datum
2026-06-23

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-04
Yttrande Räddningstjänsten Väst, 2026-04-13
Yttrande Trafikverket, 2026-04-10
Yttrande Trafikverket bilaga, 2026-04-10
Situationsplan, 2026-03-11
Ansökan, 2025-08-22

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
2026-06-23

§ 113

Dnr BN-2025-002601

FRILLESÅS-RYA 1:108 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Ärendet utgår från byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 23 juni 2026, då sökanden ändrat ansökan.

Datum
2026-06-23

§ 114

Dnr BN-2026-000035

KUNGSBACKA 2:31 - Bygglov för om- och tillbyggnad av verksamhet

Ärendet utgår från byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 23 juni 2026, då sökanden återtagit ansökan.

Datum
2026-06-23

§ 115

Dnr BN-2025-001968

VALLDA 4:13 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt 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 vidare bereda ärendet och komplettera beslutsunderlaget genom att höra grannarnas inställning till föreslagen åtgärd och inhämta remissvar, samt utreda byggnadens skick i syfte att bedöma om den är bevarandevärd eller om skadornas omfattning motiverar rivning.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-09-14 och gäller bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt enbostadshus.

Det nya huset är i ett plan och får en byggnadsarea om 195 m². Fasaderna kläs i stående träpanel, taket kläs med svart plåt och fönster och dörrar är av trä i en svart kulör.

På fastigheten finns även två komplementbyggnader med en byggnadsarea om 26 kvadratmeter vardera. Fastigheten får en total byggnadsarea om cirka 247 kvadratmeter.

Ansökan gäller även rivning av befintligt enbostadshus. Byggnaden som föreslås rivas är ett äldre torp från omkring 1850-1899. Torpet har en byggnadsarea om cirka 56 kvadratmeter.

Ansökan var komplett 2025-09-22.

Beslutsunderlag

Sökandes yttrande, 2026-06-10

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-09

Riksintresse kulturmiljövård Vallda kyrkby, 2026-06-09

Förtydligande av Riksintresse kulturmiljövård, Vallda kyrkby, 2026-06-09

Remissvar, 2026-06-08

Besiktningsintyg, 2026-04-14

Anmälan om kontrollansvarig, 2025-09-20

Plan- och sektionsritning, 2025-09-14

Nybyggnadskarta, 2025-09-14

Datum
2026-06-23

Fasadritning, 2025-09-14
Ansökan, 2025-09-14

Förslag till beslut på sammanträdet

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget genom att höra grannarnas inställning till föreslagen åtgärd samt inhämta remissvar. Vidare bör byggnadens skick utredas ytterligare i syfte att bedöma om den är bevarandevärd eller om skadornas omfattning motiverar rivning.

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
2026-06-23

§ 116

Dnr BN-2026-000088

VARLA 2:390 - Bygglov för utvändig ändring av verksamhetsbyggnad

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för utvändig ändring av verksamhetsbyggnad.

Avgiften för beslutet är 7 000 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL 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 detaljplanens genomförandetid har gått ut för minst femton år sedan, eller

c) avviker från detaljplanen men avvikelserna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § 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 och tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9–11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom detaljplanen.

Enligt 2 kap 9§ gäller att planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Lag (2025:974).

Förvaltningens bedömning är att åtgärden innebär en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL då den anses vara en betydande olägenhet för trafiken och kan innebära fara för människors säkerhet.

Bygglov ska därför inte beviljas.

Datum
2026-06-23

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 2026-01-29 och var komplett 2026-03-09.

Ansökan gäller bygglov för utvändig ändring av verksamhetsbyggnad som innebär uppsättning av en digital LED skärm på fasaden åt norr. Skärmen är 4,8 x 8,64 meter och bildväxling ska ske 17 280 ggr/dygn. Skärmen kommer användas till reklam. Budskapen visas huvudsakligen som stillbilder eller grafiska budskap. Enklare och lågintensiva animationer kan förekomma, exempelvis diskreta grafiska rörelser i logotyper eller bakgrundelement. Bildväxling sker med ett intervall om cirka 5 sekunder per budskap.

Planföresättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan TP66 vars syfte är att möjliggöra byggnader för industri och kontor.

Övriga föresättningar för platsen

Byggnaden som skärmen föreslås placeras på ligger intill väg E6, ca 80 meter från vägen.

Fastigheten omfattas av tillståndspliktig zon enligt väglagen.

Remisser

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden.

Datum
2026-06-23

Av yttrande från daterat 2026-04-27 framgår att Trafikverket har invändningar mot åtgärden som menar att ansökan måste avslås. Yttrandet ser ut som följer:

”Ansökan måste avslås pga. trafiksäkerhet längs väg E6/20. Vägen är ett utpekad riksintresse och Trafikverket anser att ansökan kommer att skada trafiksäkerheten på ett sätt som det kan leda till ett påtagligt skada på funktionen på den utpekad riksintressen.

Trafikverket anser är att det är direkt olämpligt att placera reklam i eller i anslutning till trafikplatser där trafikmiljön är komplicerad och distraherande skyltar kan äventyra trafiksäkerheten.

Syftet med reklam är att dra till sig uppmärksamheten vilket innebär att all reklam medför en viss distraktion för fordonsförare. Elektronisk bildväxlande reklam intill en väg kan vara trafikfarlig och ska undvikas. Bildväxlingar och rörliga bilder intill en väg kan distrahera fordonsförare så mycket att de riskerar att orsaka en olycka. Inom forskarvärlden är man överens om att en visuell distraktion som varar i två sekunder medför ökad risk för olycka. Allt ljus och alla rörelser i synfältets periferi drar våra blickar till sig.

Skyltar som drar fordonsförares blick till sig medför att föraren distraheras från den primära uppgiften – att köra bil. Om denna blick varar i två sekunder eller längre är risken för olycka högre. På högtrafikerade vägar är det vanligt med kortare tidsavstånd till framförvarande fordon än två sekunder. Risken för olycka är därför påtaglig om fordonsförare håller blicken vid sidan av vägen för lång tid. Det råder en allmän samstämmighet inom forskarvärlden att distraktion är en betydande riskfaktor för trafikolyckor, i vissa studier uppemot 60 % av alla olyckor.”

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.

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.

Åtgärden strider inte mot någon planbestämmelse. Därför har inga berörda sakägare hörts och ansökan har inte anslagits på kommunens anslagstavla.

Kommunicering med sökande

Förvaltningen har skickat Trafikverkets utlåtande till sökande och meddelat att förvaltningen inte ser positivt på åtgärden. Sökande har fått möjlighet att ändra sin ansökan eller inkomma med en skrivelse. På sökandes begäran förlängdes

Datum
2026-06-23

handläggningstiden för att tillåta tid att skicka in en skrivelse. En sådan har dock inte inkommit inom utsatt tid.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-09
Trafikverkets yttrande, 2026-04-27
Karta, 2026-03-09
Skyltbeskrivning, 2026-03-09
Teknisk beskrivning, 2026-01-29
Uppgift om material och kulör, 2026-01-29
Fasad, 2026-01-29
Karta, 2026-01-29
Ansökan, 2026-01-29

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)
Trafikverket

Datum
2026-06-23

§ 117

Dnr BN-2019-000180

ÅSA 2:59 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd mur samt markåtgärder (ändring)

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för ändring av enbostadshus, förråd, mur samt markåtgärder på fastigheten Åsa 2:59.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden är oförändrad, +/- 0,0.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är Pär Karlsson. Tekniskt samråd krävs inte.

Avgiften för beslutet är 14 000 kronor. Av detta kostar bygglovet 11 200 kronor och byggskedet 2 800 kronor. 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.

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. Dessutom måste överklagandetiden ha löpt ut. Tiden för överklagande av ett beslut om lov eller förhandsbesked är antingen 3 veckor från den dag då klaganden fick del av beslutet, eller 4 veckor från det att beslutet kungjordes i Post- och Inrikes tidningar för dem som inte ska delges beslutet.

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

Beslutsmotivering

Ansökan avser bygglov för ändringar av ett tidigare beviljat enbostadshus, förråd, murar och markåtgärder. Prövningsfastigheten omfattas av detaljplan. Åtgärderna är redan utförda och ansökan avser att pröva avvikelserna från tidigare beviljade lov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att sökanden genom de kompletteringar och anpassningar som har gjorts har visat att åtgärderna kan godtas. Den redovisade rampen uppfyller numera tillgänglighetskraven och konstruktionen runt poolen har förtydligats och bedöms inte vara lovpliktig. Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens tidigare beviljade golvhöjder är oförändrade.

Datum
2026-06-23

Arbetsutskottet har beaktat att tomtens marknivåer och utformning har förändrats i förhållande till det tidigare lovet. Förändringarna bedöms dock ha ett funktionellt samband med bostadens uteplatser, tillgänglighet och användningen av den kuperade tomt. De markuppfyllnader och terrasserings som nu redovisats bedöms sammantaget kunna godtas utan att tomtens naturförutsättningar åsidosätts i sådan grad att kraven i 8 kap. 9 § PBL inte är uppfyllda.

När det gäller påverkan på omgivningen är åtgärderna huvudsakligen belägna inom den egna bostadsfastigheten. Även med beaktande av närheten till fastighetsgränserna och de synpunkter som framförts beträffande poolområdet bedöms åtgärderna inte medföra en sådan konkret och kvalificerad påverkan på omgivningen att det är fråga om en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Bygglov innebär inte någon förändring av fastighetsgränserna eller rätt att ta angränsande mark i anspråk.

Vid en sammantagen bedömning anser arbetsutskottet att de redovisade ändringarna är godtagbara och att förutsättningarna för bygglov är uppfyllda. Bygglov kan 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 Kungsbacka kommun, Bygg- och miljöförvaltningen, 434 81 Kungsbacka. Tänk på att tydligt ange att handlingen innehåller skyddade personuppgifter.

Sammanfattning av ärendet

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

Datum
2026-06-23

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

Beslut 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 entréväning.

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 kulör, 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. 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.



Datum
2026-06-23

Planföresättningar

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

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.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-06-08
Yttrande från sökande, 2026-05-26
A1-14 - Pool – Marksektionsritning, 2026-05-26
A1-13 - Markplanering – Markplaneringsritning, 2026-05-25
Yttrande från sökande, 2026-02-22
E-post, BN 2019–000 180
Yttrande till Byggnadsnämndens 2026-02-22
Bildbilaga
A1-08 - Markplanering
A-10 - Marksektioner
A1-11 - Marksektioner
A1-12 - Markplanering
Kommunicering om uppmaning, 2026-01-23
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, 2019-07-23 (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

Datum
2026-06-23

Sektionsritning, 2019-04-29
19-0180-27, 2019-04-29
Planritning, 2019-04-29

Förslag till beslut på sammanträdet

Ordförande Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, förråd mur samt markåtgärder (ändring) med följande motivering; sökanden har genom de kompletteringar och anpassningar som gjorts visat att åtgärderna kan godtas. Den redovisade rampen uppfyller numera tillgänglighetskraven och konstruktionen runt poolen har förtydligats och bedöms inte vara lovpliktig. Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens tidigare beviljade golvhöjder är oförändrade. I ärendet har beaktats att tomtens marknivåer och utformning förändrats i förhållande till det tidigare lovet. Förändringarna bedöms dock ha ett funktionellt samband med bostadens uteplatser, tillgänglighet och användningen av den kuperade tomt. De markuppfyllnader och terrasseringar som nu redovisats bedöms sammantaget kunna godtas utan att tomtens naturförutsättningar åsidosätts i sådan grad att kraven i 8 kap. 9 § PBL inte är uppfyllda. När det gäller påverkan på omgivningen är åtgärderna huvudsakligen belägna inom den egna bostadsfastigheten. Även med beaktande av närheten till fastighetsgränserna och de synpunkter som framförts beträffande poolområdet bedöms åtgärderna inte medföra en sådan konkret och kvalificerad påverkan på omgivningen att det är fråga om en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Bygglovets innebär inte någon förändring av fastighetsgränserna eller rätt att ta angränsande mark i anspråk.

Vid en sammantagen bedömning anses de redovisade ändringarna vara godtagbara och förutsättningarna för bygglov anses vara uppfyllda varför bygglov kan beviljas.

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 bevilja ansökan.

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Skatteverket
Berörda sakägare
Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar
Fastighetsägaren till Åsa 2:5 (Kuggavikens Intresseförening) (delges)

Datum
2026-06-23

§ 118

Dnr BN-2026-000808

Byggsanktionsavgift för otillåten användning av en motordriven port

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.