



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–14.25
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 Hanna Ståhl, verksamhetschef Peter Sebestyén, enhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare André Nilsson, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Anna-Karin Ljungman, planarkitekt §§ 88-90 Maria Malone, senior planarkitekt §§ 88-90 Sofie Axelsson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 88-93
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Stefan Vilumsons (SD)	

Innehåll

§ 88	Dnr BN-2026-00001 Förändring av ärendelista.....	3
§ 89	Dnr BN-2026-00003 Information från förvaltningschefen.....	4
§ 90	Dnr BN-2023-00130 Avstämning om detaljplan för bostäder med mera inom Hammerö 13:7 m.fl. i Kungsbacka	5
§ 91	Dnr BN-2026-000363 BUKÄRR 5:90 och BUKÄRR 5:91 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	6
§ 92	Dnr BN-2025-000592 SKÅRBY 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	13
§ 93	Dnr BN-2025-000145 LYNGÅS 1:66 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i byggnad.....	19

Datum
2026-06-02

§ 88

Dnr BN-2026-00001

Förändring av ärendelista

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan.

Sammanfattning av ärendet

Det anmäls ingen förändring av ärendelistan.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-02

§ 89

Dnr BN-2026-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar byggnadsnämnden om morgondagens planeringsdag tillsammans med nämnden för Miljö & Hälsoskydd, på Varbergs Stadshotell & Asia Spa.

Vidare får nämnden information om att det planeras en organisationsförändring på bygglovsavdelningen, där Hanna Ståhl, verksamhetschef, har för avsikt att inrätta en ny roll för samordning av tillsyn.

Beslutsunderlag

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

Datum
2026-06-02

§ 90

Dnr BN-2023-00130

Avstämning om detaljplan för bostäder med mera inom Hammerö 13:7 m.fl. i Kungsbacka

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om pågående arbete med detaljplan för bostäder med mera inom Hammerö 13:7 m.fl. i Kungsbacka.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 28 oktober 2025 § 220 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att ta fram förslag till detaljplan.

Beslutsgång

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

Datum
2026-06-02

§ 91

Dnr BN-2026-000363

BUKÄRR 5:90 och BUKÄRR 5:91 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar positivt förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten.

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

Upplysningar

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

Beslutet vinner laga kraft om ingen överklagar det. Beslutet kan överklagas senast tre veckor från att berörda parter är delgivna eller fyra veckor efter kungörelse på kommunens anslagstavla.

Ett förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas. För att påbörja åtgärden krävs bygglov och startbesked. Placering och utformning av byggnaderna prövas i ärende om bygglov.

Infart och angöring ska utformas i samråd med berörd vägförening.

Avfallshantering ska uppfylla kommunens krav. Dagvatten ska fördröjas inom fastigheterna.

En grön ridå bör bevaras vid den östra och södra gränsen på Bukärr 5:91.

Beslutsmotivering

Åtgärden avser nybyggnad av två enbostadshus på två redan avstyckade fastigheter inom en befintlig mindre grupp av småhus. Prövningen ska utgå från platsens lämplighet enligt 2 kap. PBL samt översiktsplanens vägledning.

Lokalisering och markanvändning

Platsen ligger i anslutning till befintlig småhusbebyggelse och utgör en naturlig komplettering av en redan etablerad bebyggelsegrupp. Marken är sedan tidigare tagen i anspråk som tomtmark och bedöms inte ha några kvarvarande höga jordbruks- eller naturvärden som hindrar exploatering. Det finns inga detaljplaner eller områdesbestämmelser, men översiktsplanen medger att enstaka bostadshus kan prövas med förhandsbesked i lämpliga lägen utanför plan.

Placeringen i yttre del av utvecklingsorten Särö talar för att viss komplettering kan accepteras, särskilt där det redan finns bebyggelsegrupper.

Bebyggelsetryck och planeringsförutsättningar

Datum
2026-06-02

Området är utsatt för ett högt bebyggelsetryck och cirka 30 ansökningar har prövats i närområdet sedan 2016. Översiktsplanen anger att ny bebyggelse inom utvecklingsorter normalt ska ske genom detaljplan, och att kompletteringar bör föregås av en lokaliseringsstudie.

I detta fall är dock fastigheterna redan prövade i ett tidigare förhandsbesked från 2021, som möjliggjorde två enbostadshus och låg till grund för avstyckningen. Den nu aktuella ansökan överensstämmer i huvudsak med denna tidigare prövning. Det talar starkt för att etableringen redan bedömts som lämplig i ett planeringsperspektiv.

Infrastruktur och service

Platsen har goda förutsättningar:

- Kommunalt VA och dagvatten finns
- Tillgång till väg via befintlig struktur
- Gång- och cykelväg i direkt anslutning
- Relativt god tillgång till kollektivtrafik
- Rimligt avstånd till skola och service

Detta uppfyller kraven på långsiktigt hållbar bebyggelse enligt PBL.

Allmänna intressen och miljö

Platsen ligger inom riksintressen för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Åtgärden avser dock två enbostadshus inom en befintlig bebyggelsegrupp och bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintressena.

Närheten till gång- och cykelvägen samt tillhörande dike kräver att åtgärden utformas med hänsyn, vilket även framgick i det tidigare beslutet. Detta är hanterbart genom villkor.

Naturvärden kopplade till ädellövsmiljöer bör beaktas, men det saknas uppgifter om att platsen hyser sådana värden i sådan omfattning att exploatering bör hindras.

Marktekniska förhållanden

Marken består av lera, vilket kan medföra behov av geoteknisk utredning i bygglovsskedet. Detta utgör dock inte hinder för förhandsbesked, utan hanteras i senare skede.

Radonrisk förekommer men ligger inom normalriskområde och kan hanteras genom byggnadstekniska åtgärder.

Samlad bedömning

Den sökta åtgärden:

- utgör en begränsad komplettering av befintlig bebyggelse
- överensstämmer i sak med tidigare medgivet förhandsbesked

Datum
2026-06-02

- har god tillgång till infrastruktur och service
- bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintressen eller andra allmänna intressen

Samtidigt bör det uppmärksammas att området har högt bebyggelsetryck och att översiktsplanen generellt förespråkar planläggning. I detta enskilda fall väger dock tidigare prövning och den begränsade omfattningen tungt.

Slutsats

Det är lämpligt att bevilja positiva förhandsbesked för två enbostadshus på Bukärr 5:90 och 5:91.

Lagstiftning

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

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.

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 gäller förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheterna Bukärr 5:90 och Bukärr 5:91, ett hus på vardera fastigheten.

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Infart sker från öster via vägen utmed gamla Säröbanan och Bukärr S:24.

Det finns inga planer på att stycka av fastigheterna ytterligare.

Handläggningens tidsfrist

Ansökan kom in 6 mars 2026.

Förvaltningen begärde komplettering 23 mars 2026.

Komplettering 1 april 2026 och bedömdes då vara komplett att handlägga.

Byggnadsnämnden ska fatta beslut inom 10 veckor från det att ansökan var komplett, senast 10 juni 2026.

Historik och bebyggelsetryck

Byggnadsnämnden beviljade förhandsbesked för två enbostadshus 7 maj 2021 i ärende BN 2016 001550, beslut 2021-05-07 § 213. Därefter styckades fastigheterna av från Bukärr 5:19.

Beslutet innehöll villkor om att följa Tekniks yttrande om avfallshantering, beakta vägföreningens synpunkter och säkerställa att byggnation och tillfart inte påverkar den intilliggande gång- och cykelvägen med tillhörande dike.

Beslutet och förrättningskartan finns som underlag i ärendet.

Inom ett område med cirka en kilometers radie från platsen har byggnadsnämnden prövat omkring 30 ansökningar om förhandsbesked sedan 2016.

Planförutsättningar

Fastigheterna ligger utanför område med detaljplan och områdesbestämmelser. Det pågår inget planarbete för platsen.

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP), *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft den 26 januari 2022, anger att fastigheten ligger *inom utvecklingsorten Särö och yttre del*.

Inom utvecklingsorterna, kommer större delen av nybyggnationen att ske. Mycket av bebyggelsen kommer att vara bostäder, men vi kommer också att behöva lokaler för kommersiell och kommunal service i centrala delar av utvecklingsorterna.

Här ska invånare ha tillgång till rekreationsytor och platser för möten och kulturupplevelser. För att invånare ska kunna mötas på jämlika villkor i alla åldrar är det viktigt att det finns god tillgång till trygga offentliga rum och platser i olika delar av kommunen.

Här kan fler attraktiva boenden skapas med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik i serviceorternas centrum.

Datum
2026-06-02

Inom utvecklingsorterna planeras nya bostadshus generellt genom detaljplan. Nya enstaka bostadshus kan prövas med förhandsbesked i lämpliga områden utanför planlagt område.

De yttre delarna av utvecklingsorterna domineras ofta av villabebyggelse men kan också innehålla icke störande verksamheter. På några ställen finns grupper med villor som inte regleras av detaljplan. Om området har god tillgång till vardagsservice och infrastruktur, kan dessa grupper med fördel kompletteras med några villor till. Var och hur många nya tomtplatser området tål, prövas i lokaliseringsstudie som beslutas i byggnadsnämnden. Därefter kan förhandsbesked ges.

Enligt kommunens översiktsplan råder ett högt bebyggelsetryck i hela kommunen, framförallt i dess västra delar.

Platsen

Fastigheterna är obebyggda småhusenheter och har en areal om 1 001 m² vardera.

Tillsammans med Bukärr 5:19, 5:89, 5:88 och 5:68 ingår de i en mindre grupp med småhusenheter. Vegetation avgränsar området från omgivande bebyggelse.

Gamla Säröbanan, som i dag används som gång- och cykelväg, ligger direkt väster om fastigheterna.

Den nära bebyggelsen är småhusbebyggelse med byggår 1991, 1999 och 2022.

Marken har tidigare använts för odling men har sedan 1990-talet använts som tomtmark till Bukärr 5:19. Efter avstyckning ingår inte de aktuella fastigheterna i tomtplatsen.

Rättigheter

Bukärr 5:90 belastas av ett servitut längs den östra tomtgränsen med en bredd om cirka 1,5 meter.

Allmänna intressen

Platsen ingår i ett nätverk av livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog.

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

Infrastruktur och service

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

Dagvatten måste fördröjas inom egen fastighet.

Det finns bredbandsnät i närheten av lokaliseringen.

Det är möjligt att anordna infart enligt ansökan.

Det finns gång- och cykelväg invid fastigheterna.

Avståndet till förskola och grundskola är cirka 1,5 kilometer.

Datum
2026-06-02

Avståndet till servicepunkt är cirka 3,7 kilometer.

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 850 meter från platsen.

Övriga förutsättningar

Platsen som är tänkt för byggnation ligger inom område där jordarten är glacial lera med jorrdjup om upp till tio meter enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU).

Marken är plan inom fastigheterna med lågpunkter vid fastighetsgränserna.

Placeringen för bostadshuset ligger inom normalriskområde för radon enligt kommunens kartering.

Kommunicering

Byggnadsnämnden har underrättat sakägare om ansökan enligt 9 kap. 94–96 §§ PBL då platsen i ansökan inte omfattas av detaljplan eller är reglerad av områdesbestämmelser.

Ägare till fastigheterna Bukärr S:28, S:24, 5:10, 5:19, 3:34, 3:2, 5:88 och vägsamfälligheten har inte svarat.

Ägare till fastigheten Bukärr 5:89 har inget att invända mot ansökan.

Byggnadsnämnden har skickat remisser enligt 26 § Förvaltningslagen (FL, 2017:900). Vi har hört förvaltningen för Teknik. Angående möjligheten att ansluta fastigheterna till det kommunala nätet för vatten och avlopp samt förutsättningar för renhållning. Yttrande har kommit in den 27 april 2026 utan erinran med information.

Det är möjligt att ansluta fastigheterna till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Var uppmärksam på att det kan finnas ledningar inne på en eller båda fastigheterna som förser Bukärr 5:19 med vatten.

Avfallskärl ska placeras där sopbil kan vända om det inte är genomfartsväg. De ska stå på en hårdgjord yta med handtagen vända utåt på dagen för tömning. Det ska vara snöröjt och halkbekämpat vintertid.

Sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått del av förvaltningens tjänsteskrivelse om att avslå ansökan och har inkommit med ett yttrande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-05-21

Yttrande, 2026-05-18

Yttrande, 2026-04-27

Yttrande, 2026-04-20

Yttrande, 2026-04-20

Beskrivning, 2026-04-01

Karta, 2026-04-01

Ansökan, 2026-03-06

Datum
2026-06-02

Protokollsutdrag 2021-05-07 § 213, 2026-03-06
Förrättningskarta, 2026-03-06

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)

Fastighetsägare till BUKÄRR 5:90 och BUKÄRR 5:91

Berörda sakägare

Kungörelse på Kungsbacka kommuns digitala anslagstavla

Datum
2026-06-02

§ 92

Dnr BN-2025-000592

SKÅRBY 1:2 - 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 22 256 kronor. Avgiften är minskad med 22 256 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.

Villkor

Förhandsbeskedet gäller under förutsättning att byggnadens slutliga lokalisering, höjdsättning och markanpassning i bygglovsskedet utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och terrängförutsättningar. Den föreslagna byggnaden ska därför placeras och höjdsättas så att den följer terrängen på platsen och så att behovet av större markåtgärder begränsas så långt som möjligt. Den slutliga placeringen, höjdsättningen och markanpassningen provas närmare i bygglovsskedet.

Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär att platsen bedöms kunna bebyggas med ett enbostadshus. Byggnadens slutliga placering, höjdsättning, utformning, markanpassning, dagvattenhantering, infart och övriga tekniska frågor provas närmare i bygglovsskedet.

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.

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. Prövningsfastigheten ligger utanför detaljplanerat område och omfattas inte av områdesbestämmelser.

Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att lokaliseringen är lämplig för ett enbostadshus. Detta särskilt med beaktande av att ansökan har reviderats från att avse flera bostadshus till att endast avse ett enbostadshus med komplementbyggnad. Förslaget har därmed fått en begränsad omfattning och bedöms kunna anpassas till platsens förutsättningar.

Föreslagen lokalisering ligger vidare i anslutning till befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms därför kunna inordnas i befintlig bebyggelsestruktur och innebär inte en nyetablering eller utvidgning av bebyggelsen. Arbetsutskottet har även beaktat att prövningsfastigheten ligger inom landsbygd och i randzonen till utvecklingsort samt att området berörs av natur- och landskapsintressen. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning, den föreslagna lokaliseringen och villkor om markanpassning och höjd bedöms dessa omständigheter inte utgöra hinder mot positivt förhandsbesked.

Förhandsbeskedet förenas med villkor om att byggnadens slutliga placering, höjdsättning och markanpassning ska utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och terrängförutsättningar. Behovet av större markåtgärder ska begränsas så långt som möjligt. Dessa frågor prövas närmare i bygglovsskedet.

De synpunkter som har framförts av berörda sakägare om bland annat dagvatten, vägförhållanden, infart, parkering, kupering och markåtgärder bedöms inte visa att platsen är olämplig för ett bostadshus. Dessa frågor prövas vidare i bygglovsskedet. Även frågor om vatten och avlopp prövas vidare i bygglovsskedet.

Arbetsutskottet har även beaktat risken för prejudicerande verkan. Bedömningen grundas på den aktuella platsens förutsättningar, den föreslagna lokaliseringen i anslutning till befintlig bebyggelse och att ansökan nu endast avser ett enbostadshus. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende innebär därför inte att andra ansökningar ska bedömas på samma sätt.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att den sökta lokaliseringen av ett enbostadshus är förenlig med kraven i plan- och bygglagen och att positivt förhandsbesked kan lämnas med ett villkor om markanpassning och höjd.

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
2026-06-02

- 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 inkom 2025-02-28 och avsåg nylokalisering av fyra enbostadshus inom fastigheten Skårby 1:2, på skifte sex. Genom komplettering som inkom 2025-06-18 reviderades ansökan till att avse nylokalisering av två enbostadshus med komplementbyggnader inom fastigheten. Ytterligare komplettering inkom 2026-04-13, där ansökan reviderades till att avse nylokalisering av ett enbostadshus med komplementbyggnad inom fastigheten. Ansökan var komplett 2026-04-13.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och har en areal av 244 902 kvadratmeter fördelat på nio skiften där skifte sex idag är obebyggd.

Förslaget föreslår ca 1 386 kvm som blivande tomtstorlek för fastigheten längs med Skårsjövägen. Föreslagen tomt är kuperade mellan 31 och 50 meter över havet. Placeringen av enbostadshuset föreslås placeras vid höjdkurvorna 34 och 40 meter över havet. Skårsjövägen har en färdig mark från öster om +28,5 till väster om +34,2.

De geotekniska förutsättningarna för tomten är urberg där huset föreslås placeras. Södra delen av fastigheterna och Skårsjövägen har enbart glacial lera. Det kan finnas risk för skred där huset föreslås, enligt kartering från SGU.

Fastigheten ligger inom den kommunala Naturvårdsplanen, Skårbybergen. Området har också betydelse för friluftsliv och landskapsbild. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden.

Fastigheten kan kopplas till möjliga spridningskorridorer och livsmiljöer knutna till ädellövskog. Det räcker att fastigheten ligger i närheten av ädellövskog.

Fastigheten Skårby 1:2 och skifte sex är obebyggd och enligt flygfoton är skiftet täckt av skog. Fastigheten ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Handling är inskickad gällande ett användnings- och nyttjanderättsbevis att Skårby 1:2 får använda de privata stamledningar för vatten och spillvatten som är anlagt mellan de kommunala ledningarna och Skårby 1:14.

Förvaltningen Teknik ställer krav på bildande av vatten- och avloppsförening när det är mer än fem eller fler anslutningar. Det avtal som finns hos Teknik är för 4 anslutningar och kommer därför behöva skrivas om.

Föreslagen plats ligger utmed Skårsjövägen. Vägen är en relativt smal grusväg. Cykel- och gångbana saknas. Platsen utvidgar en befintlig bebyggelsegrupp om 8 småhus som klättrar på berget intill Skårsjövägen. Tomtstorlekarna för de 8 närmaste husen är mellan 1000 och 3 600 kvm.

Utifrån att det finns högre terräng mellan föreslagna placering och järnvägen (800 m) samt Göteborgsvägen (220 m) bedöms att bullerutredning inte behövs i ärendet. En annan placering inom tomten och därmed närmare bullerkällorna hade troligen behövt utredas med en bullerutredning.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avlopp

Fastigheterna föreslås anslutas till en VA-samfällighetsförening.

Kommunicering

Berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig över ansökan i enlighet med 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Skårby 1:14. Synpunkterna avser i huvudsak dagvattenhantering, vägförhållanden, markens kupering samt lämpligheten att bebygga den aktuella platsen. Sakägarna har anfört att området är starkt kuperat och att byggnation bedöms kräva omfattande markåtgärder och sprängning. Vidare framförs att ytterligare hårdgjorda ytor kan förvärra befintliga problem med ytavrinnande vatten och påverka vägens funktion och framkomlighet negativt. Sakägarna har även ifrågasatt möjligheten att anordna lämplig infart och parkering med hänsyn till terrängen.

Sökanden har tagit del av synpunkterna och bemött dessa. Sökanden har bland annat anfört att frågor om vägstandard och vägförhållanden är civilrättsliga frågor som inte bedöms inom ramen för förhandsbeskedet. Sökanden har vidare anfört att byggnation och markanpassning kommer att utredas vidare i ett senare skede samt att byggnadens placering och höjdsättning anpassats efter områdets topografi.

Ansökan har därefter reviderats från att avse två enbostadshus till ett enbostadshus med komplementbyggnad. Berörda sakägare har därefter getts möjlighet att yttra sig på nytt.

Nya synpunkter har inkommit från Skårby 1:14. Sakägarna har anfört att ett positivt förhandsbesked kan få en kumulativ effekt genom att ytterligare obebyggda tomter i området kan komma att tas i anspråk för bostadsbebyggelse, vilket enligt sakägarna riskerar att medföra fortsatta olägenheter kopplade till bland annat väg och dagvatten.

Datum
2026-06-02

Sökanden har bemött även dessa synpunkter och anført att den reviderade ansökan avser den del av området som sakägarna tidigare uppgett vara mest lämplig att bebygga med hänsyn till terräng och dagvattenförhållanden.

Underrättelse

Kommunicering av utlåtande skickas 2026-03-06 till sökande för bemötande.

Sökanden kom in 2026-03-15 med bemötande på kommunikering av utlåtande.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-05-18

Sökandens svar på grannarnas yttrande, 2026-05-17

Yttrande, 2026-05-13

Yttrande, 2026-05-11

Situationsplan, 2026-04-13

Underrättelse till sökande samt svar från sökande, 2026-03-25

Sökandens bemötande på underrättelse, 2026-03-16

Sökandens svar på grannarnas yttrande, 2025-12-02

Yttrande Skårby 1:14, 2025-11-28

Fotografi, 2025-11-28

Fotografi, 2025-11-28

Yttrande Skårby 1:14, 2025-11-28

Intyg, 2025-09-19

Beskrivning, 2025-02-28

Sammanställning e-tjänst, 2025-02-28

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 och tillhörande villkor; Byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att lokaliseringen är lämplig för ett enbostadshus. Detta särskilt med beaktande av att ansökan har reviderats från att avse flera bostadshus till att endast avse ett enbostadshus med komplementbyggnad. Förslaget har därmed fått en begränsad omfattning och bedöms kunna anpassas till platsens förutsättningar.

Föreslagen lokalisering ligger vidare i anslutning till befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms därför kunna inordnas i befintlig bebyggelsestruktur och innebär inte en nyetablering eller utvidgning av bebyggelsen. Arbetsutskottet har även beaktat att prövningsfastigheten ligger inom landsbygd och i randzonen till utvecklingsort samt att området berörs av natur- och landskapsintressen. Med hänsyn till åtgärdens begränsade omfattning, den föreslagna lokaliseringen och villkor om markanpassning och höjd bedöms dessa omständigheter inte utgöra hinder mot positivt förhandsbesked.

Förhandsbeskedet förenas med villkor om att byggnadens slutliga placering, höjdsättning och markanpassning ska utformas med särskild hänsyn till platsens

Datum
2026-06-02

natur- och terrängförutsättningar. Behovet av större markåtgärder ska begränsas så långt som möjligt. Dessa frågor prövas närmare i bygglovsskedet.

De synpunkter som har framförts av berörda sakägare om bland annat dagvatten, vägförhållanden, infart, parkering, kupering och markåtgärder bedöms inte visa att platsen är olämplig för ett bostadshus. Dessa frågor prövas vidare i bygglovsskedet. Även frågor om vatten och avlopp prövas vidare i bygglovsskedet.

Arbetsutskottet har även beaktat risken för prejudicerande verkan. Bedömningen grundas på den aktuella platsens förutsättningar, den föreslagna lokaliseringen i anslutning till befintlig bebyggelse och att ansökan nu endast avser ett enbostadshus. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende innebär därför inte att andra ansökningar ska bedömas på samma sätt.

Sammantaget bedömer arbetsutskottet att den sökta lokaliseringen av ett enbostadshus är förenlig med kraven i plan- och bygglagen och att positivt förhandsbesked kan lämnas med ett villkor om markanpassning och höjd.

Beslutsgång

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

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

Beslutet skickas till

Sökande (A-post)
Kungörelse på Kungsbacka kommuns digitala anslagstavla
Berörda sakägare
Fastighetsägare till Skårby 1:14 (delges)

Datum
2026-06-02

§ 93

Dnr BN-2025-000145

LYNGÅS 1:66 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad/lokal i byggnad

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 vilken åtgärd som sökande vill pröva med hänvisning till det kompletterande yttrandet.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkom den 27 januari 2025

Ansökan bedömdes som komplett den 11 april 2025 efter att nytt ritningsunderlag inkommit.

Ansökan gäller bygglov i efterhand för inredande av bostad i befintligt ridhus. Ridhuset har en total byggnadsarea om 1177 kvadratmeter varav 135 kvadratmeter är i två plan där det övre planet, en läktare, inreds som en fullvärdig bostad med badrum, kök, allrum och sovalkov.

Bottenplanet innehåller förråd för förvaring av redskap samt en mindre läktare. Entrén till den nya bostaden görs via en ny entrédörr i den sydöstra fasaden där en trappa som leder upp till bostaden finns.

Fastigheten är ansluten till kommunalt avlopp via en VA-samfällighetsförening.

Beslutsunderlag

Yttrande från sökande, 2026-06-01

Yttrande från sökande, 2026-05-20

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-05-18

Situationsplan, 2025-01-27

Fasad- och sektionssritning, 2025-01-27

Ansökan, 2025-01-27

Fasadritning, 2025-01-29

Planritning, 2025-04-11

Beskrivning, 2025-04-11

Planritning, 2025-04-11

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: F452A539C21A409CF3E3B2A5B80AAE6C94AE436E2D
Transaktionsidentitet: 03F8A6D77F477741449A0FE6D9C0E81011A9E948FD

Datum
2026-06-02

Sektionsritning, 2025-04-11
Planritning, 2025-04-11

Ärendets behandling på sammanträdet

Till sammanträdet har det tillkommit beslutsunderlag i form av komplettering av tidigare inlämnat yttrande från sökande, daterat 2026-06-01.

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 och inhämta remissvar, samt utreda vilken åtgärd som sökande vill pröva med hänvisning till det kompletterande yttrandet.

Beslutsgång

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

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