



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.00–15.23
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 §§ 57-62 Hanna Ståhl, verksamhetschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare André Nilsson, senior bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Emma Johansson, planarkitekt §§ 57-62 Louise Eiterjord, planarkitekt Johanna Vinterhav, planarkitekt §§ 57-62 Björn Vikström, planarkitekt §§ 62-64 Maria Malone, senior planarkitekt §§ 62-64 Sofia Johansson, nämndsekreterare
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofia Johansson	Paragrafer §§ 57-74
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Lars Eriksson (S)	

Datum
2026-04-28

Innehåll

§ 57	Dnr BN-2026-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 58	Dnr BN-2026-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 59	Dnr BN-2026-00062 Information om detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl.	6
§ 60	Dnr BN-2023-00235 Information om detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 2:35 m.fl. i Frillesås.....	7
§ 61	Dnr BN-2021-00020 Information om detaljplan för bostäder och verksamheter inom Bukärr 1:30 och del av Nötegång 1:91 i Särö.....	8
§ 62	Dnr BN-2024-00368 Antagande av detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14 i Åsa, en del av Åsa restaurangstråk.....	9
§ 63	Dnr BN-2025-00272 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom Fors 1:387 m.fl. i Kungsbacka.....	12
§ 64	Dnr BN-2026-00090 Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter inom del av Kläppa 2:2 i Åsa.....	13
§ 65	Dnr BN-2025-002292 GRESSELA 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus ...	14
§ 66	Dnr BN-2025-001029 SKÅRBY 6:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	22
§ 67	Dnr BN-2026-000151 VARLA 9:55 - Bygglov för anläggande av parkeringsplats	32
§ 68	Dnr BN-2023-000950 Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked.....	35
§ 69	Dnr BN-2025-002088 Åtgärdsföreläggande med vite att klippa växtlighet.....	36
§ 70	Dnr BN-2024-000746	

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 8C87DDC5E86EEBB3CF5867A6419864D318FD69D856
Transaktionsidentitet: B402E5D85D3A111ADB5DCDC9C284DB6B9CB892C61

	Byggsanktionsavgift för uppförd byggnad	37
§ 71	Dnr BN-2023-002178 Åtgärdsföreläggande med vite att få tomt i vårdat skick	38
§ 72	Dnr BN-2023-002178 Byggsanktionsavgift för två byggnader i form av containrar	39
§ 73	Dnr BN-2023-002178 Byggsanktionsavgift för uppförd byggnad	40
§ 74	Dnr BN-2022-005758 Lovföreläggande för tillbyggnader på bostadshus	41

Datum

2026-04-28

§ 57

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
2026-04-28

§ 58

Dnr BN-2026-00003

Information från förvaltningschefen

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar byggnadsnämndens arbetsutskott att bygg- och miljöförvaltningen kommer att analysera och agera på resultatet av Sveriges kommuner och Regioners (SKR) Insiktsmätning av företagsklimatet för 2025.

Beslutsgång

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

Datum
2026-04-28

§ 59

Dnr BN-2026-00062

Information om detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl.

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om pågående arbete med detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-11-16 § 210 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att genomföra samråd för detaljplanen i Åsa. Samråd genomfördes 28 november 2023 - 8 januari 2024. Det kom in ca 180 yttranden.

Beslutsgång

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

Datum
2026-04-28

§ 60

Dnr BN-2023-00235

Information om detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 2:35 m.fl. i Frillesås

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om pågående arbete med detaljplan för bostäder inom Frillesås-Rya 2:35 m.fl. i Frillesås.

Det pågår just nu ett målbildsarbete där syftet är skapa en gemensam framtidsbild, skapa en smidigare planprocess och att ge stöd vid avvägningar. I målbildsarbetet ingår alla fastighetsägare med konsulter och kommunens projektgrupp.

Beslutsgång

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

Datum
2026-04-28

§ 61

Dnr BN-2021-00020

Information om detaljplan för bostäder och verksamheter inom Bukärr 1:30 och del av Nötegång 1:91 i Särö

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret informerar byggnadsnämndens arbetsutskott om pågående arbete med detaljplan för bostäder och verksamheter inom Bukärr 1:30 och del av Nötegång 1:91 i Särö.

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

Beslutsgång

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

Datum
2026-04-28

§ 62

Dnr BN-2024-00368

Antagande av detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14 i Åsa, en del av Åsa restaurangstråk

Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtande daterat 2026-04-14.

Byggnadsnämnden antar detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och 5:14 i Åsa, upprättad 2026-04-14.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen godkände den 29 september 2015 § 202 planprogram för Åsa centrum.

Kommunstyrelsen godkände den 19 januari 2021 § 10 projektbeställning för upprättande av detaljplan för Åsa 5:155 m.fl. i Åsa, daterad 2020-12-09. Samtidigt överlämnade kommunstyrelsen till byggnadsnämnden att ta fram förslag till detaljplan för Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 11 februari 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:155 m.fl. i Åsa.

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostäder och verksamheter, samt tillhörande parkering.

Byggnadsnämnden beslutade den 16 november 2023 att uppdra åt samhällsbyggnadskontoret att skicka ut planförslaget på samråd.

Planförslaget har varit utställt på samråd vid två tillfällen. Första gången 28 november 2023 – 8 januari 2024 och andra gången 28 januari - februari 2025. Efter det första samrådet delades planarbetet upp i två delar. Det senare samrådet och granskningen omfattade en mindre del av restaurangstråket, fastigheterna Åsa 5:156 och Åsa 5:14. Granskningen skedde mellan 3 februari och 17 februari 2026.

Under granskningstiden kom det in 102 skrivelser. De inkomna synpunkterna berör i huvudsak byggnadshöjder, störningar i form av skuggning och insyn, parkeringslösning inom Åsa 5:14 samt dagvatten. För mer information om synpunkternas innehåll, se vidare i granskningsutlåtandet.

Planförslagets innehåll har inte reviderats efter granskningen, med hänvisning till att planförslaget bedöms vara i enlighet med den riktning som pekats ut i strategiska dokument i form av översiktsplaner och planprogram.

Övriga fastigheter i restaurangstråket som ingick i det första samrådet kommer att planläggas i en separat planprocess. Detaljplanerna utformas så att det är oberoende av varandra.

Datum
2026-04-28

Reservation

Stefan Vilumsons (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande om att återremittera ärendet.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-04-14
Detaljplan för bostäder och verksamheter inom Åsa 5:156 och Åsa 5:14 i Åsa, upprättad 2026-04-14, innehållande plankarta, planbeskrivning och illustrationskarta
Granskningsutlåtande 2026-04-14
Länsstyrelsens granskningsyttrande 2026-02-25
Samrådsredogörelse 2026-01-29
Länsstyrelsens samrådsyttrande 2025-02-21

Förslag till beslut på sammanträdet

Stefan Vilumsons (SD) yrkar på att ärendet ska återremitteras till samhällsbyggnadskontoret för att utreda utformningen av de tilltänkta bostäderna.

Daniel Hognert (M) yrkar bifall till Stefan Vilumsons (SD) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga samhällsbyggnadskontorets förslag respektive Stefan Vilumsons (SD) med flera återremissyrkande.

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

Votering begärs och verkställs.

Ordföranden redovisar följande propositionsordning som nämnden godkänner:

Ja-röst innebär bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag.

Nej-röst innebär bifall till Stefan Vilumsons (SD) med fleras återremissyrkande.

Omröstningsresultat

Ordförande finner att utskottet, med 3 ja-röster mot 2 nej-röster, beslutar att bifalla samhällsbyggnadskontorets förslag.

Ledamot/tjänstgörande ersättare	Ja-röst	Nej-röst	Avstår från att rösta
Heinrich Kaufmann (C)	X		
Daniel Hognert (M)		X	
Lars Eriksson (S)	X		
Stefan Vilumsons (SD)		X	

Datum

2026-04-28

Thure Sandén (M), ordförande	X		
------------------------------	---	--	--

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnadskontoret, kommunstyrelsen

Datum
2026-04-28

§ 63

Dnr BN-2025-00272

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom Fors 1:387 m.fl. i Kungsbacka

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder och service inom Fors 1:387 m.fl. i Kungsbacka.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen har tagit beslut om en projektbeställning den 17 mars 2026, som i stora drag beskriver innehållet i detaljplanen. Denna kan komma att uppdateras under projektets gång.

Planområdet ligger i östra delen av Kungsbacka stad, öster om Söderåleden och Söderån samt norr om Hålabäcksvägen. Området är cirka 3,5 hektar stort och omfattar outnyttjad mark i anslutning till Vittraskolan, likt en gröning, samt parkeringsytor, Forsgläntans förskola och en hundrastgård. Planområdet är idag planlagt för skoländamål samt park.

Uppdraget innebär att möjliggöra för bostäder i form av småhus och flerbostadshus samt offentlig service i form av bostäder med särskild service (BmSS) och förskola.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-04-14
Protokollsutdrag 2026-03-17 KS § 62
Projektbeställning, 2026-01-28

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
Förvaltningen för Service

Datum
2026-04-28

§ 64

Dnr BN-2026-00090

Uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter inom del av Kläppa 2:2 i Åsa

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för verksamheter inom del av Kläppa 2:2 i Åsa.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen beslutar om lokaliseringsutredningen för ny återvinningscentral i södra Kungsbacka den 21 april 2026. Lokaliseringsutredningen rekommenderar att ny ÅVC ska placeras inom Kläppa 2:2>1 söder om Kläppavägen i Åsa.

Kommunstyrelsens beslutar även att överlämna till byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för ny ÅVC syd inom Kläppa 2:2>1 söder om Kläppavägen i Åsa.

Planområdet är lokaliserat vid Åsa station söder om Kläppavägen. Marken består av jordbruksmark. I den fördjupade översiktsplanen för Åsa är platsen utpekad som utbyggnadsområde och har god tillgänglighet för transporter. Platsen ligger avskilt och är utsatt av buller från järnvägen i öster och anses lämplig för icke störningskänsliga verksamheter. Platsen berörs inte av en detaljplan idag. För att bygga en ÅVC på platsen krävs detaljplan.

Kommunen har påbörjat ett Planprogram för området vid Åsa station. Utifrån en tidig bedömning i planprogrammet kan placeringen ingå i ett framtida verksamhetsområde eftersom platsen ligger avskilt och är utsatt av risk och buller från järnvägen.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2026-04-14
Protokollsutdrag KS, 2026-04-21 § 90
Lokaliseringsutredning för ny återvinningscentral, syd 2026-03-04

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
2026-04-28

§ 65

Dnr BN-2025-002292

GRESSELA 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för två 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 ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Fastigheten Gressela 4:1 ligger utanför detaljplanerat område. Fastigheten omfattas av översiktsplanen för Kungsbacka kommun, Vårt framtida Kungsbacka, aktualitetsförklarad 2022-01-26, framgår det att utöver utvecklingsorter och naturområden, delats in i tre övergripande zoner; landsbygdsutveckling, landsbygd och kustbygd.

Gressela 4:1 är belägen inom området landsbygd.

Landsbygden definieras av områden där bebyggelsestrycket är starkt. För att säkerställa en hållbar utveckling inom kust- och landsbygden behöver kommunen tillämpa en restriktiv hållning till kompletteringar av nya bostadshus. Den restriktiva hållningen är en nödvändig förutsättning för att kommunen ska kunna hantera bebyggelseutvecklingen inom dessa områden på ett sätt som uppfyller de grundläggande kraven som föreskrivs i PBL:s 2:a kapitel.

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 bebyggelsestrycket, 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.

Genom att medge lokalisering av ytterligare två bostadshus i ett område där bebyggelsestrycket är högt och där möjligheten finns att förtäta genom ytterligare liknande anspråk, kan det antas få prejudicerande effekter och därigenom en successivt förändrad bebyggelsestruktur, eftersom sannolikheten för att ytterligare fastighetsägare önskar vidta liknande åtgärder är stor. Åtgärden kan därför få stora påföljder på sikt och medföra konsekvenser för kommunens planering.

Föreslagna placeringar medför en påbörjan av bebyggelse i andra och tredje rad sett från Antons väg bakom befintlig bebyggelse, en sådan placering stämmer inte med det befintliga bebyggelsemönstret.

Förvaltningen bedömer att marken inte kommer att användas för ändamål som den är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet och läge.

Inkommen ansökan om förhandsbesked föranleder inget annat ställningstagande än vad som beslutades i BNAU 2023-05-25 om negativt förhandsbesked för fyra enbostadshus inte har ändrats i sak.

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.

Datum
2026-04-28

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).*

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.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan kom in 2025-10-22 och var komplett 2026-02-23. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Fastigheten har en areal om 47 679 m² och är idag obebyggd.

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslog ansökan om nybyggnad av 4 enbostadshus 2023-05-25.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Övriga förutsättningar för platsen

Inom fastigheten så finns det flera fornminnen den nordvästra och nordöstra delen av fastigheten.

Avlopp

Fastigheten ansluts till en VA-samfällighetsförening.

Remisser

Remissvar ifrån Länsstyrelsen gällande fornminnen daterad 2022-12-02 anför att:

De kända förhistoriska gravarna är alla på ett tillräckligt stort avstånd från föreslagna tomter. Länsstyrelsen anser att detta skyddsavstånd räcker för att inga skador ska uppstå på fornlämningarna. Det planerade arbetsföretaget är även att betrakta som mindre och ingen arkeologisk åtgärd behöver genomföras.

Länsstyrelsen vill påminna om kulturmiljölagen 2 kap 10 § (1988:950), vilken innebär att om fornlämning påträffas under grävning eller annat

arbete, skall arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen.

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.

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Invändningar har kommit in från Gressela 2:15 som anför:

Vi framför våra invändningar mot planerna på den föreslagna byggnationen av de två nya bostadshusen. Området har en tydlig lantlig prägel, och ytterligare bebyggelse riskerar att förändra landskapsbilden på ett sätt som inte går att återskapa när den väl gått förlorad.

Kungsbacka kommuns översiktsplan betonar en restriktiv hållning till nybyggnation i området för att bevara naturvärden, kulturmiljöer och den öppna, gröna karaktären. Att tillåta successiv förtätning innebär i praktiken att man rundar beslutet om restriktivitet och urholkar den avvägning som gjorts mellan exploatering och bevarande. Den lantliga känslan och boendemiljön för både besökare och oss som redan bor här riskerar att försämrats påtagligt.

Vi uppmanar därför byggnadsnämnden att beakta kommunens restriktiva linje och avslå den aktuella byggnationen.

Invändningar har kommit in från Gressela 4:9 2026-03-05 som anför:

Vi vill härmed framföra våra invändningar mot planerna på den föreslagna byggnationen av två nya bostadshus i området. Platsen har i dag en tydlig lantlig prägel, och ytterligare bebyggelse riskerar att förändra landskapsbilden på ett sätt som inte går att återställa när den väl har gått förlorad.

I Kungsbacka kommuns översiktsplan betonas en restriktiv hållning till nybyggnation i området, just i syfte att bevara naturvärden, kulturmiljöer samt den öppna och gröna karaktären. En successiv förtätning genom enstaka byggnationer innebär i praktiken att denna restriktiva inriktning kringgås, vilket riskerar att urholka den avvägning som kommunen gjort mellan exploatering och bevarande. Den lantliga känslan och boendemiljön, både för besökare och för oss som redan bor här, riskerar därmed att försämrats påtagligt.

Den befintliga vägen i området är dessutom inte dimensionerad för ytterligare trafik. Vägen är smal och har begränsad bärighet och är inte anpassad för en ökad belastning från fler fordon, särskilt inte från tunga byggfordon under en byggperiod. En sådan trafikökning riskerar att leda till ökat slitage på vägen samt försämrad trafiksäkerhet för de boende i området.

Det är även vår uppfattning att liknande ansökningar om nybyggnation i området tidigare har prövats restriktivt och i flera fall avslagits med hänvisning till områdets karaktär och kommunens planeringsinriktning. Att nu tillåta ytterligare bebyggelse

riskerar därför att skapa ett otydligt och inkonsekvent ställningstagande i förhållande till tidigare beslut. Mot denna bakgrund uppmanar vi byggnadsnämnden att beakta kommunens restriktiva hållning, områdets förutsättningar samt tidigare praxis, och att avslå den aktuella byggnationen

Invändningar har kommit in från Gressela 2:7 2026-03-18 som anför bland annat att: Den befintliga vegetationen har stor betydelse för både naturmiljön och områdets karaktär. Träden bidrar till biologisk mångfald, fungerar som livsmiljö för fåglar och andra djur samt skapar en naturlig och sammanhållen landskapsbild. När denna vegetation tas bort försvinner inte bara naturvärden, utan även den gröna struktur som ger området dess identitet.

Avverkningen riskerar också att påverka markförhållanden, vattenavrinning och mikroklimat i närområdet. Träd och växtlighet bidrar till att binda vatten, minska erosion och skapa skydd mot vind. När dessa tas bort kan det leda till förändringar som påverkar både närliggande fastigheter och den långsiktiga hållbarheten i området.

Övriga synpunkter är bilagda till tjänsteskrivelsen.

Invändningar har kommit in från Sätinge 3:9 inkom 2026-03-18 som anför:

platsen är olämplig ur mark- och dagvattensynpunkt

* åtgärden riskerar att förändra landskapsbilden och försvaga en tydlig gräns mellan bebyggelseområden

* beslutet kan bli prejudicerande och leda till ytterligare exploatering

* den befintliga vägen inte är dimensionerad för ökad trafik

* den ökade trafiken riskerar att påverka boendemiljö och friluftsliv negativt

* åtgärden strider mot kommunens översiktsplan för kust- och landsbygden, där ny bostadsbebyggelse ska prövas restriktivt.

Övriga synpunkter är bilagda i sin helhet till tjänsteskrivelsen.

Invändningar har kommit in från Sätinge 2:10:

För oss som bor på vägen påverkas detta negativt på grund av ökad trafik med allt vad det innebär. Att det byggs enstaka hus påverkar såklart inte så mycket men vår farhåga är att detta bara är en början. Vi bor där vi bor för att vi tycker om den lantliga miljön och lugnet som det innebär med gles bebyggelse. Vi ser hellre att möjligheten till nya byggnationer prioriteras till dem som frågar om generationsboende på egen mark eller för barn som vill ha möjlighet att stanna kvar i bygden genom att bygga på familjens mark. Det skulle bidra till en långsam utveckling av området och dem som bygger är måna om att bevara det fina vi har idag.

Det planerade huset i den västra delen av området är avsett att placeras i en våtmark. Marken på platsen har sedan lång tid tillbaka varit mycket blöt och vatten ansamlas regelbundet där. En exploatering med ytterligare hårdgjorda ytor riskerar att öka belastningen på befintliga vattendrag. Även om dagvattnet planeras hanteras enligt principerna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedömer vi att detta

ändå kan få negativa konsekvenser för omgivningen. En ökad andel vatten riskerar att rinna vidare ovan mark i stället för att infiltrera i marken, vilket kan påverka både närliggande mark och vattenmiljö negativt.

En byggnation i detta läge skulle dessutom bidra till att binda samman två i dag tydligt avgränsade bebyggelseområden. Den ekskog som finns i området utgör i dag en viktig landskapsmässig avgränsning mellan dessa. En etablering av ny bebyggelse riskerar därför att försvaga denna gräns och medföra en påtaglig förändring av landskapsbilden. Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) ska bebyggelse lokaliseras och utformas med hänsyn till landskapsbilden samt natur- och kulturvärden på platsen.

Även enstaka byggnationer bör enligt vår bedömning undvikas, då ett positivt förhandsbesked i detta fall riskerar att skapa ett prejudicerande beslut. Detta kan öka sannolikheten för ytterligare exploatering i området i framtiden. En sådan utveckling riskerar att successivt förändra områdets karaktär och medföra att dess natur- och kulturvärden går förlorade. Enligt 2 kap. 3 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det ändamål de är mest lämpade för med hänsyn till bland annat naturvärden och en långsiktigt god hushållning med mark och vatten.

Vid prövning av förhandsbesked ska även en lokaliseringsprövning göras. Med hänsyn till markförhållanden, dagvattenproblematik samt områdets naturvärden bedömer vi att platsen inte är lämplig för ytterligare bostadsbebyggelse.

Vi vill även framhålla att den befintliga vägen till området har en begränsad standard och inte är dimensionerad för den ökade trafikbelastning som ytterligare hushåll skulle innebära. En utökning med två nya bostäder kan förväntas medföra en märkbar ökning av trafikmängden, vilket riskerar att påverka trafiksäkerheten samt medföra ökade störningar för befintliga hushåll längs vägen. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik och annan infrastruktur.

Vägen används dessutom i stor utsträckning som promenadstråk och är ett uppskattat inslag för friluftsliv och rekreation i området. En ökad trafikmängd riskerar därför att försämra förutsättningarna för detta och påverka områdets rekreativa värden negativt. Sådana allmänna intressen ska enligt 2 kap. 1 § PBL beaktas vid prövning av markens lämplighet.

Vi vill även framhålla att den aktuella platsen enligt kommunens översiktsplan ligger inom området kust- och landsbygd, där kommunen tillämpar en restriktiv hållning till ny bostadsbebyggelse. Syftet är bland annat att undvika spridd bebyggelse och i stället koncentrera ny bebyggelse till utvecklingsorter med bättre tillgång till service och kollektivtrafik.

Övriga synpunkter är bilagda till tjänsteskrivelsen.

Övriga har inte haft några synpunkter.

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

Datum
2026-04-28

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-04-14
Granneyttrande inkom 2026-03-18
Granneyttrande inkom 2026-03-18
Granneyttrande inkom 2026-03-15
Granneyttrande inkom 2026-03-14
Granneyttrande inkom 2026-03-09
Granneyttrande inkom 2026-03-06
Granneyttrande inkom 2026-03-03
Intyg VA-förening inkom 2026-02-23
Yttrande ifrån Länsstyrelsen inkom 2025-10-22
Ansökan inkom 2025-10-22

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
2026-04-28

§ 66

Dnr BN-2025-001029

SKÅRBY 6:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10, i den norra delen av fastigheten.

Avgiften för beslutet är 18 083 kronor. Avgiften är reducerad med 18 083 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 10 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Beslutsmotivering

Ansökan gäller förhandsbesked om bygglov för ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10 som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Här finns inte någon i lagstiftningen given byggrätt. Prövningen om en lovpliktig åtgärden är lämplig på platsen utgår då ifrån förutsättningarna i det enskilda fallet (prop. 1985/86:1 s.285). I prövningen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra.

Som vägledning för prövningen har Kungsbacka kommun översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka* (ÖP), som vann laga kraft den 26 januari 2022. Den beskriver det allmänna intresset för hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras för en långsiktigt hållbar utveckling. I den har en avvägning gjorts för var ny bebyggelse kan tillåtas och var riksintressen eller andra allmänna intressen ska prioriteras.

Enligt ÖP ligger vald lokalisering inom *den prioriterade utvecklingsorten Kungsbacka* där en fördjupad översiktsplan ska tas fram och ligga till grund för framtida utveckling. För Kungsbacka tätort pågår ett sådant arbete. Tills dess att den nya fördjupade översiktsplanen vinner laga kraft ska den nu gällande fördjupade översiktsplanen, som vann laga kraft 2009, användas som stöd för utvecklingen av orten. Den omfattar dock inte den fastighet som ansökan gäller.

Efter att ha hört samhällsbyggnadskontoret framgår att platsen i ansökan inte omfattas av den nya fördjupade översiktsplanen och att ansökan tillstyrks mot den översiktliga planeringen i Kungsbacka som säger att staden är prioriterad som utvecklingsort.

Förvaltningen tolkar det som att det därmed inte finns någon konflikt mellan det allmänna intresse som utpekats i översiktsplanen och den sökta åtgärden. Efter att ha hört kommunekolog och den tekniska förvaltningen föreligger inte några hinder för åtgärden, under förutsättning att skydd av ekskogen vidtas i möjligaste mån för att förhindra negativ påverkan på viktiga naturvärden. Byggnationen ska enligt ansökan placeras på plan mark där dessa värden inte finns. Fastigheten kan anslutas till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Datum
2026-04-28

Detaljplanekrav

I översiktsplanen för Kungsbacka kommun fastställs att det råder ett generellt högt bebyggelsetryck i hela kommunen, framför allt i dess västra delar. Utredning i detta ärende ger att det råder ett högt bebyggelsetryck för det område där fastigheten är en del. Generellt ska nya byggnadsverk inom ett område med högt bebyggelsetryck prövas genom detaljplan, enligt 4 kap.2 § 4 a plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Enligt PBL och förarbetena till lagen (prop. 1985/86:1 s. 552 f) kan enstaka byggnadsverk, trots att det råder stor efterfrågan på bebyggande i området, prövas genom förhandsbesked under förutsättning att det inte medför någon betydande miljöpåverkan och det gäller en komplettering på obebyggda så kallade lucktomter eller nya bostäder i samband med ett generationsskifte i ett jordbruksföretag eller annat näringsmässigt motiverat behov.

En lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (se till exempel mark- och miljööverdomstolens dom den 25 februari 2013 i mål nr P 8650-12). Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden. Förvaltningen bedömer att området i ansökan kan betraktas som en lucktomt, en obebyggd yta utmed Lexes väg.

Förvaltningen konstaterar att det i området finns flera fastigheter av ungefär samma storlek som den aktuella med tydligare luckor vilka är omgivna av bebyggelse där den tekniska försörjningen finns, likväl som på platsen i ansökan. Förvaltningen bedömer därför att ett positivt förhandsbesked skulle riskera att få en oönskad prejudicerande effekt med betydelse för utveckling av infrastruktur och negativ påverkan på natur- och kulturvärden på platsen och att åtgärden behöver prövas i detaljplan för att säkerställa en lämplig användning av marken som också tar hänsyn till bland annat omgivningspåverkan, trafikförhållanden och teknisk försörjning. Huruvida detaljplan behövs kan inte avgöras enbart med hänsyn till omfattningen av de avsedda åtgärderna, utan också den omgivning och miljö där åtgärden ska genomföras.

Detaljplanekravet har inte av vad som framgår av kommunens diarium hävdats så länge att proportionalitetsprincipen ska gälla för att inte kunna ställa krav på framtagande av detaljplan, vilket sökande framhåller i sitt yttrande den 7 juli 2025. Förvaltningen har hanterat flera liknande ärenden inom ett nära område där fastigheten är belägen med samma eller liknande utgång med stöd av nu gällande och vägledande översiktsplan.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen i prövning av ett förhandsbesked om bygglov.

Enskilda intressen

Enskilda intressen har framkommit genom yttranden där fastighetsägare påpekar att infrastrukturen inte klarar ytterligare belastning med risk för oskyddade trafikanter

Datum
2026-04-28

och en fastighetsägare därutöver att ytterligare byggnation i området där bebyggelse sedan tidigare tillåtit förändrar områdets karaktär från lantligt till tätbebyggt, en identitetsförskjutning som inte är önskvärd samtidigt som det får negativ påverkan för djur-och växtliv. Sida 3 av 8

Vad sökande anger om att åtgärden borde tillåtas på platsen med hänvisning till rättsfall där undantaget för krav på detaljplan förtydligas (P 10594-15) eller yttrandena i övrigt angående förvaltningens förslag ändrar inte denna bedömning.

Förvaltningen bedömer att det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen på ett samlat sätt genom framtagande av detaljplan väger tyngre än det enskilda intresset av att uppföra ett bostadshus på platsen. Platsens lämplighet och behovet av aktsamhet bör prövas i ett större sammanhang. Mot denna bakgrund föreslår förvaltningen att ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10 avslås enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) med stöd 9 kap. 31 § p. 2 och 3 PBL med hänvisning till 4 kap 2 § PBL och 2 kap. 1–4 §§ PBL.

Avgift

Avgift tas ut enligt 12 kap 8 § PBL och Taxa för Kungsbacka kommuns plan- och byggverksamhet, beslutad i Kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

Enligt gällande taxa ska avgiften för beslut om avslag motsvara nedlagd handläggningstid. Handläggningstiden i ärendet är 13 timmar.

Avgiften reduceras enligt 12 kap 8a § PBL då beslutet är fattat mer än 15 veckor efter att ansökan var komplett att handlägga.

Lagstiftning

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900), ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en specifik plats.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan och områdesbestämmelser, om åtgärden

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

Enligt 12 kap. 8 § får byggnadsnämnden ta ut avgift för beslut om förhandsbesked och enligt 12 kap. 8 a § PBL ska avgiften reduceras med en femtedel för varje påbörjad vecka som en tidsfrist enligt 9 kap. 27 § första stycket överskrids.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning med en detaljplan för ett nytt byggnadsverk som kräver bygglov och som inte är ett

Datum
2026-04-28

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

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

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas 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)*.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska ärenden enligt plan- och bygglagen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala Sida 4 av 8

förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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 skrivelsen kommer in för sent kommer byggnadsnämnden att avvisa den.

- 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
2026-04-28

Sammanfattning av ärendet

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus i ett område som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser och där ny bebyggelse ska föregås av en fördjupad översiktsplan enligt översiktsplanen *Vårt framtida Kungsbacka*. Det finns ingen fördjupad översiktsplan för fastigheten. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse där det råder högt bebyggelsetryck.

Förvaltningen bedömer att platsen i ansökan är en lucktomt, men att platsen inte är avgränsad till sina förutsättningar och att det finns flera platser med liknande förutsättningar i det nära området. Det finns därför inte förutsättningar att pröva nybyggnad på platsen genom förhandsbesked på grund av risk för en prejudicerande effekt som kan få stor betydelse för utveckling av infrastruktur och negativ påverkan på de natur- och kulturvärden i området.

Det enskilda intresset att bygga på platsen väger inte tyngre än behovet av en samlad planering genom framtagande av detaljplan för att undvika de effekter som kan vara negativa för ett område avseende förlust av natur- och kulturvärden, behov av utbyggd infrastruktur genom framtagande av en detaljplan samt den demokratiska process som framtagande av en detaljplan är.

Ansökan om förhandsbesked ska därför avslås enligt 9 kap. 17 § PBL med stöd av 9 kap. 31 § p. 2 och 3 PBL och med hänvisning till 4 kap 2 § PBL och 2 kap. 1–4 §§ PBL.

Ansökan

Ansökan kom in 2025-04-28 och gäller förhandsbesked om nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10, i den norra delen av fastigheten.

Tänkt ny fastighet är 1 522 kvadratmeter enligt situationsplan i ansökan. Byggnaden som ska uppföras är i ett plan med vind, med en byggnadsarea om 120 kvadratmeter.

Byggnaden är tänkt att ansluta till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Handläggningens tidsfrist och gång

Ansökan kom in 2025-04-28 och ansökan var då komplett att handlägga.

Beslut ska meddelas inom 10 veckor från det att ansökan var komplett, senast 7 juli 2025.

Ärendet återförvisades för vidare handläggning och hörande av grannar vid byggnadsnämndens arbetsutskotts (BNAU) sammanträde den 30 september 2025.

Historik och bebyggelsetryck

Det råder ett högt bebyggelsetryck i hela kommunen, men framför allt i kommunens västra delar och så kallade randområden till de större orterna. I det nära området invid Skårby 6:10 råder det ett tydligt högt bebyggelsetryck med ett antal ansökningar om förhandsbesked för nybyggnad av nya enbostadshus, men också flerbostadshus.

Datum
2026-04-28

BN 2025-000296 - förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på Skårby 6:12, byggnadsnämndens arbetsutskott (BNAU) avslog ansökan. Beslutet är överklagat till länsstyrelsen.

BN 2025-000177 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Skårby 6:11, BNAU avslog ansökan. Beslutet är överklagat till länsstyrelsen.

BN 2024-000344 –förhandsbesked för tre bostadshus på Skårby 6:12, BNAU avslog ansökan. Beslutet är överklagades till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet.

BN 2023-002573 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Skårby 6:14, ansökan återtogs efter kommunicering.

BN 2023-001551 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Skårby 6:10 (samma fastighet som i nuvarande ansökan), BNAU avslog ansökan. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagan.

BN 2023-000681 – förhandsbesked för nybyggnad av ett flerbostadshus, LSS-boende, på Skårby 6:22, BNAU avslog ansökan.

BN 2022-001047 - förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Skårby 6:11, BNAU avslog ansökan.

BN 2020-003115 – förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Skårby 6:10 (samma fastighet som i nuvarande ansökan), BNAU beviljade ansökan. Ny fastighet, Skårby 6:22.

BN 2017-001095 – förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Arendal 7:1, BNAU avslog ansökan.

BN 2015-000453 – förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Skårby 6:7, BNAU beviljade ansökan.

Platsen

Fastigheten Skårby 6:10 har en areal om 5 098 kvadratmeter och är bebyggd med ett enbostadshus. Platsen för tänkt byggnation är obebyggd bortsett från en mindre komplementbyggnad.

Den västra delen av fastigheten utgörs av en skogsklädd kulle, den östra delen är mer plan mark med glacial lera till ett djup om nio meter enligt kartering från Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU). Höjdskillnaden inom fastigheten är cirka 6,5 meter.

Fastigheten nås genom industriområde via Arendalsvägen till omgivningar med lantlig karaktär och Lexes väg. Vägen är en relativt smal grusväg utan mötesplatser. Cykel- och gångbana saknas. Fastigheten ingår i en sammanhållen bebyggelse och utmed Lexes väg ligger traditionell villabebyggelse, småhus med komplementbyggnader på relativt stora tomter.

Datum
2026-04-28

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Översiktsplanen (ÖP), *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger inom den prioriterade utvecklingsorten Kungsbacka stad.

Inom de tre prioriterade utvecklingsorterna Kungsbacka stad, Åsa och Anneberg, kommer större delen av kommunens befolkningstillväxt att ske. Här har invånare stora möjligheter att bo med närhet till vardagsservice, rekreation, kultur och god kollektivtrafik.

För orterna ska fördjupande översiktsplaner föregå utvecklingen, som visar på hur orterna växer bäst.

En fördjupning för Kungsbacka stad finns antagen 2009, men omfattar inte platsen i ansökan. Arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan pågår och är beräknad att vinna laga kraft 2026.

Natur- och friluftsliv

Placeringen omfattas av kommunal naturvårdsplan, Skårbybergen. Området bedöms ha mycket stora biologiska värden och betydelse för friluftsliv och landskapsbild.

Området är också utpekad som nätverk för livsmiljöer för arter knutna till ädellövskog. Uppdelning och fragmentering av ädellövskogen har negativ påverkan på arternas möjlighet att fortleva. Även områden i närheten av ädellövskog har stor betydelse för dessa arter.

Radon

Placeringen ligger inom normalriskområde för radon, område som består av berggrund, morän eller sand med normal-hög radiumhalt.

Tekniska system

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

Dagvatten måste omhändertas inom egen fastighet.

Det finns bredbandsnät för fastigheten.

Grannehörande

Eftersom åtgärden gäller en åtgärd utanför område med detaljplan har fastighetsägarna till Skårby 6:7, 6:11, 6:13, 6:14, 6:20, 6:22 och S:6, Arendal 3:2 och 7:1 samt Varla 2:198 fått möjlighet att yttra sig över ansökan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 94 §. Inkomna yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Yttrande har inkommit från fastighetsägaren till Skårby 6:13 med erinran mot den sökta åtgärden. Synpunkter som framförs är att ny bebyggelse, vilket redan tillåts, förändrar områdets karaktär från ett natur- och skogsnära område till ett tätare bebyggt område. Byggnation ge förlust av naturvärden och djurliv. Området har

Datum
2026-04-28

begränsat tillgänglighet och trafiksäkerhet och ytterligare byggnation skulle förvärra dessa problem. Bebyggelsestrukturen med små tomter och trångt mellan husen ger en sämre boendekvalitet, upphov till insyn och inskränkning i privatlivet. Området är inte stadsplanerat och med infrastruktur för tät bebyggelse och sammantaget är området inte lämpligt för ytterligare bebyggelse. Fastighetsägaren ber byggnadsnämnden att avslå ansökan med hänvisning till ovan.

Yttrande har inkommit från fastighetsägaren till Skårby 6:14 med erinran. Yttrandet finns som helhet som underlag till beslut. Synpunkter som framförs är att ytterligare trafik i området inte är lämpligt med tanke på säkerheten för oskyddade trafikanter och att infrastruktur och väggropp utmed Lexes väg och Arendalsvägen inte är tillräcklig för ytterligare exploatering och att även dräneringen av fastigheterna runt omkring påverkas.

Ägare till Arendal 3:2 och Varla 2:198 har yttrat sig utan erinran angående den sökta åtgärden.

Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig.

Remisser

Bygg- och miljöförvaltningen har skickat remisser till Förvaltningen för teknik, Kommunekolog och Samhällsbyggnadskontoret med anledning av den sökta åtgärden. Inkomna yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Förvaltningen för teknik har yttrat sig utan erinran mot den sökta åtgärden och informerar om att det finns möjlighet till anslutning av vatten och spillvatten. Området saknar dagvattenledningar och dagvattnet behöver därför tas hand om lokalt. Anmälan om VA-anslutning ska inlämnas när avstyckningen är färdigställd.

Kommunekolog har yttrat sig utan erinran då byggnaden enligt ansökan ska placeras i den östra delen av fastigheten där kända naturvärden inom fastigheten (ekmiljön) inte direkt påverkas. Vidare informerar kommunekologen om att ekskogen inom fastigheten i möjligaste mån bör skyddas för att undvika negativ påverkan på områdets naturvärden. Försiktighetsmått bör iakttas för att skydda ekskogens värden.

Samhällsbyggnadskontoret yttrar sig och tillstyrker ansökan. Bedömningen är att åtgärden inte försvårar framtida planläggning med anledning av den kommande fördjupningen av översiktsplanen för Kungsbacka stad, att åtgärden är förenlig med kommunens övergripande utvecklingsinriktning och att det är positivt att bebyggelse tillkommer inom stadens utredningsområde och är linje med att utveckla Kungsbacka stad som prioriterad utvecklingsort.

Kommunicering

Sökande, ombud för sökande och fastighetsägare som är annan än sökande har fått möjlighet att yttra sig angående byggnadsnämndens utredning och förslag till beslut enligt 9 kap. 26 § PBL i tre omgångar.

Yttrande har inkommit från sökande genom ombud den 7 juli 2025. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslut och säger sammanfattat att byggnation på platsen

Datum
2026-04-28

skulle vara en naturlig komplettering i området, att proportionalitetsprincipen borde vara gällande för att inte ställa krav på detaljplan och att det faktum att andra ansökningar om förhandsbesked i området har nekats inte kan vara skäl till att också denna ansökan ska avslås.

Yttrande har inkommit från sökande genom ombud den 22 september 2025. Yttrandet finns i sin helhet som underlag till beslutet. I yttrandet framför sökande sin begäran att byggnadsnämnden ska bevilja ansökan då det är lämpligt att förtäta en befintligt bebyggelsestruktur inom prioriterad utvecklingsort, att vad en fördjupning av översiktsplanen inte är relevant då det inte är något begrepp enligt plan- och bygglagen och inte heller rättsligt bindande samt att det finns stöd i att utveckling kan ske genom byggnation på lucktomter med stöd av lag och praxis (MÖD P 10594-15 och MÖD P 3331- 17), att förutsättningarna på tomten är unika utifrån lucktomtsbegreppet och att förvaltningens bedömning om motsvarande inte har någon grund, då en sådan inte redovisas i utredningen. Behov att pröva åtgärden i detaljplan föreligger inte då bostadshuset inte får någon negativ inverkan på omgivningen och då den tekniska försörjningen finns på platsen. Ytterligare ett bostadshus bidrar till en positiv bostadsutveckling i kommunen. Ombud finns tillgängligt för frågor.

Yttrande som inkommer efter underrättelseomgång tre, vilken är skickad den 14 april 2026, blir bilagor till tjänsteskrivelsen vid byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde och kommer inte att bemötas i förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-04-14
Yttrande, 2025-10-20
Remissvar, 2025-10-17
Remissvar, 2025-10-17
Remissvar, 2025-10-08
Yttrande, 2025-10-07
Yttrande, 2025-10-01
Yttrande, 2025-09-30
Yttrande från sökande, 2025-09-22
Yttrande från sökande, 2025-07-07
Karta, 2025-04-28
Ansökan, 2025-04-28

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

2026-04-28

Beslutet skickas till

Sökande (delges)

Fastighetsägare

Ombud

Datum
2026-04-28

§ 67

Dnr BN-2026-000151

VARLA 9:55 - Bygglov för anläggande av parkeringsplats

Beslut

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

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 kungöra den sökta åtgärden på kommunens digitala anslagstavla, som ett led i grannhörandet (PBL kap 9. 96 §).

Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades 2026-02-04.

Ansökan var komplett 2026-02-16.

Ansökan avser bygglov för en parkeringsplats med en yta om 1 020 m² på fastigheten Varla 9:55, skifte 4. Parkeringsytan är belägen längs Teknikgatan, i anslutning till fastigheterna Varla 9:44 och 9:45. Ett tidsbegränsat bygglov för parkering på platsen beviljades 2018-11-14, dnr BN-2018-000751 men löpte ut den 15 april 2023.

Sökanden ansöker nu om permanent bygglov då behovet av parkeringsplatser bedöms vara varaktigt. De tidigare anlagda parkeringsytorna har inte återställts utan är i dagsläget fortsatt grusade. Verksamheterna som hyr lokaler på Varla 9:44 och 9:45 är i behov av parkeringsplatser för såväl personal och besökare som arbets- och servicefordon. Befintliga parkeringsmöjligheter inom området bedöms inte vara tillräckliga för att täcka detta behov. För att tillgodose verksamheternas behov planeras cirka 55 parkeringsplatser i direkt anslutning till lokalerna, däribland för verksamheter som kvinnoklinikmottagning och låssmed.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Remisser

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrandet daterat 2026-03-10 framgår att de inte har några invändningar mot åtgärden. I sin helhet ser vi däremot gärna att befintliga och eventuellt tillkommande cykelparkeringar får en utökad standard i form av möjlighet att låsa fast ramen, för att minimera stöldrisken.

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärden. Av yttrandet daterat 2026-03-17 framgår att den planerade parkeringen ligger nära Kungsbackaan, som har bristande kemisk och ekologisk status, bedöms orenat

Datum
2026-04-28

dagvatten utgöra en miljörisk. Utsläpp av metaller, däckrester och olja från fordon kan påverka vattendraget negativt.

Med hänsyn till gällande miljökvalitetsnormer får dagvatten därför inte avledas direkt till recipienten utan föregående rening. Sökanden ska inkomma med en anmälan om dagvattenanläggning till Miljö & Hälsoskydd som en förutsättning för bygglovsprövningen.

Samhällsbyggnadskontoret har getts möjlighet att lämna synpunkter på åtgärden. Av yttrandet daterat 2026-03-30 framgår att de, i egenskap av fastighetsägare till Kungsbacka Varla 12:67, Varla 12:68, Varla 2:198 och Tölö 8:12, inte har några invändningar ur ett markägarperspektiv.

Kommunicering

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

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

Sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har inkommit. Sista datum för att yttra sig är den 22 april 2026.

Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2026-04-07
Yttrande samhällsbyggnadskontoret, 2026-03-30
Yttrande Miljö och Hälsoskydd, 2026-03-17
Yttrande teknik, 2026-03-10
Markplaneringsritning, 2026-02-04
Parkeringsredovisning, 2026-02-04
Ansökan 2026-04-10

Ärendets behandling på sammanträdet

Vid sammanträdet redovisar förvaltningen att ärendet inte har kungjorts för grannhörande via kommunens digitala anslagstavla i enlighet (PBL kap 9. 96 §).

Stefan Vilumson (SD) yrkar på att ärendet ska återremitteras i syfte att kungörelsen åtgärdas.

Beslutsgång

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

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

§ 68

Dnr BN-2023-000950

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat åtgärd innan startbesked

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 69

Dnr BN-2025-002088

Åtgärdsföreläggande med vite att klippa växtlighet

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 70

Dnr BN-2024-000746

Byggsanktionsavgift för uppförd byggnad

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 71

Dnr BN-2023-002178

Åtgärdsföreläggande med vite att få tomt i vårdat skick

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 72

Dnr BN-2023-002178

Byggsanktionsavgift för två byggnader i form av containrar

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 73

Dnr BN-2023-002178

Byggsanktionsavgift för uppförd byggnad

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.

§ 74

Dnr BN-2022-005758

Lovföreläggande för tillbyggnader på bostadshus

Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbackas kommuns hemsida.