



Plats och tid för sammanträde	Fjärårummet, Storgatan 37	Klockan 13.02–14.45
Beslutande	<b>Ledamöter</b> Thure Sandén (M), Ordförande Heinrich Kaufmann (C), 1:e vice ordförande Daniel Hognert (M) Lars Eriksson (S) Stefan Vilumsons (SD)	<b>Tjänstgörande ersättare</b>
Övriga närvarande	<b>Ersättare</b>	<b>Tjänstepersoner</b> Katarina Öryd, förvaltningschef Kasra Hassirian, förvaltningsjurist Peter Sebestyén, enhetschef Thinh Bui-Ljungqvist, senior bygglovshandläggare Rickard Ribbås, senior bygglovshandläggare Sara Balaban Kadir, bygglovshandläggare Tobias Bosevik, bygglovshandläggare Ida Lennartsson, verksamhetschef Johanna Vinterhav, planarkitekt §§ 45-47 Anna-Karin Ljungman, planarkitekt § 49
Plats och tid för justering	Digital justering	
Sekreterare	Sofie Axelsson	Paragrafer §§ 45-60
Ordförande	Thure Sandén (M)	
Protokolljusterare	Daniel Hognert (M)	

Datum  
2025-02-25

Innehåll

§ 45	Dnr 2025-00001 Förändring av ärendelista.....	4
§ 46	Dnr 2025-00003 Information från förvaltningschefen.....	5
§ 47	Dnr BN-2021-00028 Avstämning om detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39.....	6
§ 48	Dnr 2024-00418 Svar på kommunstyrelsens remiss om förslag om översyn av interna och externa priser och utmärkelser i Kungsbacka kommun.....	7
§ 49	Dnr BN-2021-00017 Godkännande av detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 i Kungsbacka samt överlämnande för att anta detaljplanen .....	8
§ 50	Dnr BN-2024-002264 HARESTORP 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus	10
§ 51	Dnr BN-2024-001288 BOLSHEDEN 1:77 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet.....	18
§ 52	Dnr BN-2024-002420 FACKLAN 2 - Bygglov för utvändig ändring av kyrka.....	26
§ 53	Dnr BN-2024-002400 GÅSEVADHOLM 5:1 - Bygglov för nybyggnad av garagebyggnad.....	31
§ 54	Dnr BN-2024-002360 MYRA 3:18 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstationer .....	33
§ 55	Dnr BN-2024-002498 ON SALA-HÖGÅS 2:16 - Bygglov för nybyggnad av plank.....	37
§ 56	Dnr BN-2024-001397 VALLBY 8:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar.....	38
§ 57	Dnr BN-2024-002341 TÖLÖ 4:96 - Anmälan om installation av eldstad/röckkanal i enbostadshus .....	41
§ 58	Dnr BN-2015-000162	

Datum  
2025-02-25

	Rättelseföreläggande med vite att avröja tillbyggnad på komplementbyggnad.....	43
§ 59	Dnr BN-2011-005982 Föreläggande att ansöka om lov för komplementbyggnad.....	44
§ 60	Dnr BN-2022-002896 Byggsanktionsavgift för att inte ha återställt en beviljad tidsbegränsad åtgärd innan tiden för tidsbegränsat lov gått ut.....	45

Datum  
2025-02-25

§ 45

Dnr 2025-00001

## Förändring av ärendelista

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott godkänner ärendelistan med förändring.

### Sammanfattning av ärendet

Ärende 11. *ONSALA-HÖGÅS 2:16 - Bygglov för nybyggnad av plank*, utgår från dagens sammanträde.

### Beslutsgång

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

Datum  
2025-02-25

§ 46

Dnr 2025-00003

### Information från förvaltningschefen

#### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

#### Sammanfattning av ärendet

Katarina Öryd, förvaltningschef, informerar arbetsutskottet om lagrådsremissen från Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet om ändringar i plan- och bygglagen. Ändringarna som föreslås i lagrådsremissen innebär ett nytt, enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk för bygglov med mera och beräknas träda i kraft den 1 oktober 2025.

#### Beslutsgång

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

Datum  
2025-02-25

§ 47

Dnr BN-2021-00028

## **Avstämning om detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Sammanfattning av ärendet**

Samhällsbyggnadskontoret informerar arbetsutskottet om pågående planarbete för detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39 i Kullavik.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2022-07-07 § 362 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom Bolsheden 1:9 och 1:39. Byggnadsnämnden beslutade 2024-08-22 § 176 att återremittera ärendet till samhällsbyggnadskontoret för omarbetning av de samrådshandlingar som lämnades.

### **Beslutsgång**

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

Datum  
2025-02-25

§ 48

Dnr 2024-00418

## Svar på kommunstyrelsens remiss om förslag om översyn av interna och externa priser och utmärkelser i Kungsbacka kommun

### Förslag till beslut i byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden antar yttrande daterat 2025-02-04, och översänder det som sitt svar till kommunstyrelsen.

### Sammanfattning av ärendet

Byggnadsnämnden anser att en översyn av kommunens interna och externa priser och utmärkelser är bra. Nämnden har gjort en översyn av det pris nämnden ansvarar för, det vill säga Kungsbacka arkitekturpris och föreslår att priset avvecklas på grund av det låga intresset från allmänheten. Nämnden gör bedömningen att det i dagsläget finns andra och mer kostnadseffektiva sätt att driva intressefrågor för arkitektur.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-04  
Yttrande, 2025-02-04  
Protokollsutdrag 2024-11-26 KS § 254  
Kungsbackas priser, 2024-10-18

### Beslutsgång

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

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

### Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Datum  
2025-02-25

§ 49

Dnr BN-2021-00017

## **Godkännande av detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 i Kungsbacka samt överlämnande för att anta detaljplanen**

### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet och antagandehandlingarna för detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 i Kungsbacka, upprättad 2024-11-08.

Byggnadsnämnden godkänner miljökonsekvensbeskrivningen.

Byggnadsnämnden överlämnar till kommunfullmäktige att anta detaljplan för industri inom del av Kungsbacka 6:27 och Hammargård 1:7 i Kungsbacka.

### **Sammanfattning av ärendet**

Byggnadsnämndens arbetsutskott gav den 11 november 2021 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för verksamheter inom del av Kungsbacka 6:26 och Hammargård 1:7 m fl. Detaljplanen hanteras med utökad planförfarande och därför sker beslut om antagande i kommunfullmäktige.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 28 maj till 28 juni 2024. Under granskningstiden inkom 10 skrivelser. Inkomna synpunkter berör i huvudsak geoteknik och säkerhet på grund av närhet till järnvägen. Se vidare i granskningsutlåtandet. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att alla sakägare har fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planområdet ligger direkt söder om Kungsbacka stad. Planförslaget innebär att befintliga verksamheter, reningsverk och värmeverk, kan utvecklas för att tillgodose den växande stadens behov samt ökade miljökrav, genom utökad byggrätt samt möjlighet att ta delar av kringliggande berg i anspråk.

Gällande detaljplaner K86 och KP111 samt ändringsplan KP111A anger användningen ”Allmänt område” respektive ”Industri”. Båda detaljplanerna är begränsande för verksamheterna genom bland annat byggnadshöjder, prickmark och korsmark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats eftersom detaljplanen omfattar tillståndspliktiga verksamheter med risk för betydande miljöpåverkan.

### **Beslutsunderlag**

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse, 2025-02-11

Planförslag med plankarta (inklusive grundkarta upprättad 2024-05-20) och planbeskrivning upprättad 2025-02-11

Granskningsutlåtande, 2025-02-11 inklusive Länsstyrelsens granskningsyttrande från 2024-08-16



Datum  
2025-02-25

Samrådsredogörelse, 2024-04-05 inklusive Länsstyrelsens samrådsyttrande från 2022-10-18  
Miljökonsekvensbeskrivning, 2024-03-20, rättad 2024-09-30

### **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**

Kommunfullmäktige

Datum  
2025-02-25

§ 50

Dnr BN-2024-002264

## HARESTORP 4:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott lämnar negativt förhandsbesked för ett enbostadshus på fastigheten.

Avgiften för beslutet är 21 280 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 (proposition 1985/86:1 s.285, äldre plan och bygglagen). I prövningen 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, fortsättningsvis PBL). Kommunen har det övergripande ansvaret för prövningarna.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden på ansökan ge förhandsbesked om huruvida en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på den avsedda platsen.

Bygglov, och därmed förhandsbesked, ska enligt 9 kap. 31 § PBL ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 §, och 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 §§ PBL.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska vid prövningen av frågor 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 läge, beskaffenhet och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Ärenden om bygglov och förhandsbesked ska enligt 2 kap. 3 § PBL, med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter, främja en långsiktigt god hushållning med mark, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder samt en god ekonomisk tillväxt.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Datum  
2025-02-25

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att i ärenden om förhandsbesked och bygglov får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till: människors hälsa och säkerhet; jord, berg och vattenförhållandena; möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt; möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och; risken för olyckor, översvämning och erosion.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Vidare ska bebyggelseområdets särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas.

Av 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) följer att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Av 4 kap. 2 § MB följer att inom angivna områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Kommunens översiktliga planering

För att det ska fortsätta att vara attraktivt att bo, verka och vistas i Kungsbacka behöver planeringen av samhällen och nya bostäder göras 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 på att hantera transportfrågor med miljöhänsyn samt att skapa en tillfredsställande samhällsservice, såsom vatten och avlopp, vägar, skolor, kollektivtrafik med mera.

I Kungsbacka kommun råder det allmänt högt bebyggelsetryck. Det höga trycket beror till stor del på läget i Göteborgsregionen och pendlingsavståndet till Göteborg. Efterfrågan på mark är 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.

Utanför kommunens tätorter är infrastrukturen, kommunikationerna och tillgången till service i regel bristfällig, avstånden långa och den befintliga bebyggelsen spridd. En fortsatt bebyggelseutveckling i dessa områden kan påverka kommunens hållbara utveckling negativt eftersom det försvårar utvecklingen av hållbara strukturer för

Datum  
2025-02-25

kollektivtrafik, kommunal service och tekniska system. Samtidigt kan en bebyggelseutveckling i dessa områden drabba kommunen ekonomiskt i och med de krav som följer om att upprätthålla god kommunal service. En bebyggelseutveckling i dessa området medför även att det enskilda resandet ökar, vilket framför allt är negativt för den miljö- och klimatmässiga utvecklingen.

Mest fördelaktigt för den hållbara utvecklingen är att samla den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen i de områden där mest bebyggelse, infrastruktur, service etc redan finns, det vill säga i kommunens tätorter. På så sätt stärks möjligheten att samnyttja lokaler, ytor, trafikstråk, kollektivtrafik etcetera mer effektivt.

Kungsbacka har i enlighet med 3 kap. 1-6 §§ PBL en översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, som vann laga kraft 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 grundragen för hur mark- och vattenområden ska användas. Den är därmed vägledande vid ansökningar om att bygga på ny plats utanför detaljplan.

Vårt framtida Kungsbacka delar in kommunen i olika geografiska områden baserad på planerad markanvändning; grönstruktur, utvecklingsorter, landsbygdsutveckling, kustbygd och landsbygd. Den aktuella fastigheten ligger inom vad Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som kustbygd och utanför utvecklingsort.

Kustbygd utgörs av stora sammanhängande områden utanför kommunens tätorter, med mycket befintlig utspridd bebyggelse, långa avstånd till samhällsservice, kollektivtrafik m.m. samt högt bebyggelsetryck. Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan redovisar översiktsplanen en restriktiv hållning till nya bostadshus inom kustbygd. Förhållningsättet är en nödvändig förutsättning för att kommunen skall kunna hantera det allmänt höga bebyggelsetrycket som råder i kommunen och samtidigt långsiktigt utvecklas på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt.

När det kommer till förutsättningarna för den specifika platsen kan följande konstateras. Lokaliseringen ligger cirka 3 km till närmaste grundskola, cirka 3 km från Åsa centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Området saknar separat gång- och cykelväg och är av smalare karaktär. Förutsättningarna tyder på ett starkt bilberoende.

Det förekommer kollektivtrafik i området, närmsta busshållplats finns cirka 90 meter från sökt lokalisering.

Vidare ligger området inom kommunens verksamhetsområde för VA-utbyggnad. Enligt ansökan så har fastigheten idag enskilt avlopp men att fastigheten cirka 2026-2027 kommer få kommunalt VA.

Den befintliga bebyggelsen är spridd och stora delar av området ligger utom detaljplan. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder. Bebyggelsetrycket i området är högt, kommunen har hanterat åtminstone

Datum  
2025-02-25

ett 50-tal ansökningar om nylokaliseringar i området sedan 2010. Risken för prejudicerande effekter är överhängande. Förvaltningen har de senaste åren varit konsekvent negativa till nylokaliseringar i området och majoritet av ansökningarna har avslagits.

Fastigheten ligger utanför fördjupade översiktsplanen för Åsa.

### Bedömning

Med hänsyn till vad som redogjorts för ovan görs bedömningen att en fortsatt bebyggelseutveckling i området bidrar till en splittrad struktur med utspridda bebyggelsegrupper i kommunen. På sikt bedöms det få stora negativa konsekvenser för kommunens övergripande fysiska planering samt kommunens ekonomisk-, ekologisk- och socialt hållbara utveckling. Ansökan bedöms inte vara förenligt med översiktsplanen Vårt Framtida Kungsbacka. Att bebygga platsen bedöms också få en negativ påverkan på landskapsbilden, friluftslivet och naturvärdena, vilka utgör starka allmänna intressen som särskilt ska beaktas i området. Fastigheten ligger inom Riksintresse för Rörligt friluftsliv. Del av fastigheten ligger även inom skredriskområde.

Vidare bedöms den föreslagna byggnationen inte uppfylla krav enligt 2 kap. 3 § PBL. Den föreslagna byggnationen bedöms medföra en olämplig utbyggnad av områdets bebyggelsegrupp. Den föreslagna byggnationen bedöms bidra till en olämplig bebyggelsestruktur vilket bedöms få en negativ påverkan på landskapsbilden.

Enligt sökande så är tanken med avstyckningen att fortsätta komplettera villaområdet runt omkring. Förvaltningens bedömning är den sökta åtgärden av byggnation av ett nytt bostadshus på platsen, så som kartan och tillhörande ansökan redovisar, bedöms utgöra en förtätning av området. Specifika undantag bedöms inte kunna göras i detta fall från översiktsplanens restriktiva hållning då det riskerar få negativa prejudicerande effekter. Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder.

Inskickat kartunderlag visar på att föreslagen avstyckning är på mark med stora nivåskillnader, där tänkt hus önskas placeras, som innebär sprängning, vilket inte tar tillvara markens förutsättningar.

Bedömningen görs sammanfattningsvis att ansökan inte uppfyller lämplighets- och hushållningskraven, att bostaden inte lokaliseras till mark som är lämplig för det sökta ändamålet med hänsyn till landskapsbilden, en ändamålsenlig struktur och intresset av en god helhetsverkan, bevarandet av naturvärdena samt möjligheten att ordna kommunikationer, samhällsservice, trafik, infrastruktur och tekniska försörjningsystem, 2 kap. 2-6 §§ PBL.

Datum  
2025-02-25

#### Intresseavvägning

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Den sammantagna bedömningen görs att det allmänna intresset, som närmare redogjorts för ovan, överväger det enskilda intresset av att bygga ett enbostadshus på platsen.

#### Beslutet kan överklagas

Detta beslut överklagas genom att en skrivelse skickas till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag då den som vill överklaga tog del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den.

Överklagan ska innehålla vad för beslut som överklagas, varför det ska ändras och hur det ska ändras. Den som överklagar ska också uppge sina kontaktuppgifter i form av namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska dessa bifogas.

Överklagandet får gärna skickas per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

#### Sammanfattning av ärendet

Ansökan registrerades och var komplett 2024-11-15.

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av ett nytt enbostadshus på fastigheten. Sökande önskar stycka av tomten Harestorp 4:12 och uppföra ett nytt bostadshus på den avstyckad tomten. På stamfastigheten finns ett bostadshus uppfört och avstyckningen skulle ge den tomten en areal om cirka 1 460 m<sup>2</sup> och den andra avstyckningen skulle ge en tomt om cirka 1 700 m<sup>2</sup>.

Fastigheten har idag en total area om 3 163 m<sup>2</sup>. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

Det finns fler fastigheter i området med arealmässig kapacitet och i övrigt liknande förutsättningar som potentiellt också kan bebyggas med ytterligare bostäder.

Lokaliseringen ligger cirka 3 km till närmaste grundskola, cirka 3 km från Åsa centrum som är närmsta tätort med övrig duglig samhällsservice. Området saknar separat gång- och cykelväg och är av smalare karaktär. Förutsättningarna tyder på ett starkt bilberoende.

Det förekommer kollektivtrafik i området, närmsta busshållplats finns cirka 0,7 km från sökt lokalisering.

Den aktuella fastigheten ligger inom vad ÖP Vårt Framtida Kungsbacka redovisar som kustbygd och utanför utvecklingsort. Fastigheten ligger inom Riksintresse för Rörligt friluftsliv.

En samlad bedömning är att ansökan inte ska beviljas med hänsyn till översiktsplanens riktlinjer, lämplighets- och hushållningskrav PBL 2 kap 2-6§§ och kravet på planläggning PBL 4 kap 2 §.

Datum  
2025-02-25

## Beskrivning av ärendet

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av ett nytt enbostadshus på fastigheten. Sökande önskar stycka av tomten Harestorp 4:12 och uppföra ett nytt bostadshus på den avstyckad tomten. På stamfastigheten finns ett bostadshus uppfört och avstyckningen skulle ge den tomten en areal om cirka 1 460 m<sup>2</sup> och den andra avstyckningen skulle ge en tomt om cirka 1 700 m<sup>2</sup>.

Fastigheten har idag en total area om 3 163 m<sup>2</sup>. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område.

## Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

## Övriga förutsättningar

Del av fastigheten Harestorp 4:12 omfattas av strandskydd.

Fastigheten ligger inom riksintresse för Rörligt friluftsliv.

Fastigheten ligger inom förutsättningar för Skred.

## Avlopp

Fastigheten har idag enskilt VA. Fastigheten finns med i VA-utbyggnadens område för att kopplas till kommunalt VA med inkoppling cirka 2027.

## Kommunicering

En underrättelse med förvaltningens bedömning lämnas per telefon 2024-12-20.

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickades till sökande via e-post 2025-01-02.

2025-01-10 inkommer sökande med ett yttrande som bemöter förvaltningens argument samt lyfter fram skäl för ett positivt beslut.

## Inkomna synpunkter

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från Harestorp 4:2 angående att Harestorp 4:12 får i dagsläget sitt vatten från vår fastighet Harestorp 4:2, enskild brunn, och vi anser inte att det räcker till ytterligare en fastighet utan måste lösas av sökanden innan beslut kan fattas.

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig. Invändningar har kommit in från By 1:18. Nedan är By 1:18 synpunkter:

Vi vill lämna in följande synpunkter gällande HARESTORP 4:12 och dess förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (BN 2024-002264);

Datum  
2025-02-25

Vi anser att detta förhandsbesked om bygglov inte ska godkännas och har följande motiveringar till vår ståndpunkt;

- Det har byggts två hus inom en tolvårsperiod kloss an till vår tomtgräns, varav det senaste bygget ännu inte är avslutad (BY 1:28). Om detta godkänns har vi fastigheter kloss an samtliga granntomter, något vi inte önskar.
- Vår utsikt från tomten skulle påverkas negativt, och i värsta fall försvinna helt vilket skulle påverkat inte bara upplevelsen av att bo på tomten utan även värdet på vår fastighet.
- En in- och utfart placerad enligt bilaga skulle vara direkt trafikfarlig. Ölmevallavägen är i lutning (i en backe med skymd sikt) vid fastighetens placering och vägen trafikeras av persontrafik, linjebuss, lantbruksmaskiner, lastbilar och andra tunga fordon.

Vi anser att dessa anledningar är tillräckliga för att inte godkänna ansökan om Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Remiss

Samhällsbyggnadskontoret och Hållbar utveckling har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande att del av fastigheten ligger inom skredriskområde. Av yttrandet daterat 2025-01-24 framgår nedan:

Den här ytan är markerad som aktsamhetsområde för skredrisk utifrån att det kan finnas ett lerlager i anslutning till berget med tillräckligt stor lutning för att det ska finnas förutsättningar för skred. De här ytorna är i vissa fall lite överdrivna i kartunderlaget för att de ska synas och en lokal bedömning av förutsättningarna bör göras. I det här fallet ser det ut att kunna räcka med en kartstudie. Det jag kan se efter att ha titta på kartunderlag och gatuvyer är att där slänten börjar bli brant så är det berg och inte lera. Det planerade läget för huset ser ut att ha goda förutsättningar att kunna grundläggas på fast botten som morän eller berg. Bergslänten bakom planerad byggnad ser inte ut att vara så brant att risk för blocknedfall ska behöva beaktas.

## Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-12

Remissvar, 2025-01-24

Granneyttrande, 2025-01-25

Granneyttrande, 2025-01-17

Yttrande på underrättelse, 2025-01-10

Underrättelse e-post, 2025-01-02

Underrättelse om avslag telefon, 2024-12-20

Karta detaljerad, 2024-11-15

Karta utzoomad, 2024-11-15

Ansökan, 2024-11-15



Datum  
2025-02-25

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Datum  
2025-02-25

§ 51

Dnr BN-2024-001288

## **BOLSHEDEN 1:77 - Bygglov för nybyggnad av verksamhet**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av verksamhet.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden och komplementbyggnaden fastställs till +32.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 118 370 kronor. Av detta kostar bygglovet 61 180 kronor och byggskedet 57 190 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

### **Upplysning**

Innan ni får påbörja byggnadsarbetet måste ni ha fått ett startbesked från byggnadsnämnden. För att få ett startbesked erfordras att byggherren kan visa att åtgärden uppfyller samtliga krav i plan- och bygglagen med tillhörande föreskrifter. Inför ansökan om startbesked erfordrar byggnadsnämnden en redovisning av hur verksamhetsbyggnadens fasader klarar buller. Likväl erfordrar nämnden en redovisning av dagvattenhanteringen på lofastigheten. Räddningstjänstens yttrande såvitt avser brandvattenförsörjning och tillgång till brandvattenpost kommer också att beaktas inför startbeskedet.

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

Om åtgärden påbörjas först efter att 4 veckor har förflutit från kungörelsedelgivning men innan lovbeslutet har vunnit laga kraft sker det på egen risk eftersom lovbeslutet kan komma att upphävas om det överklagas.

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### **Beslutsmotivering**

Ansökan avser nybyggnad av verksamhetsbyggnader bestående av en kontorsbyggnad med en utställningslokal för små till medelstora företag och gym samt en gårdsbyggnad för lager. Aktuell prövningsfastighet ligger inom en detaljplan vars syfte är att utöka befintligt verksamhetsområde i Bolsheden mot söder. I detaljplanen regleras användningen av prövningsfastigheten till industri och liknande

Datum  
2025-02-25

användning, kontor samt verksamheter med undantag för sällanvaruhandel. Ansökan avviker från gällande detaljplan då del av byggnaden kommer att användas som gym. Ansökan avviker även från gällande detaljplan såvitt avser tillgänglighet då gårdsbyggnaden saknar hiss.

Byggnadsnämndens arbetsutskott anser att bedömningen om avvikelser från planens användningsbestämmelse inte ska göras utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga i ärendet förekommande omständigheter, däribland att föreslagen gym har en relativt begränsad omfattning inom plan ett av kontorsbyggnaden och att användningen bedöms vara förenlig med den övriga verksamheten på fastigheten samt då detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra ytor för handel av varor samt tjänster, vilket gymverksamheten får anses utgöra. Vidare konstateras att det även på annat håll inom samma område har beviljats lov för gymverksamhet som liten avvikelse och att föreslagen gym inte medför någon menlig inverkan på området, särskilt med beaktande av att det är ett verksamhetsområde i avsaknad av bostadsbebyggelse. Med beaktande av ovan anförda bedömer arbetsutskottet att förevarande avvikelse är att bedöma som liten i kontextuell mening och därmed förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Även avvikelser avseende tillgänglighet är att bedöma som liten då lokalerna är begränsade i storlek samt avsedda för lagerverksamhet. Plats finns anvisad för komplettering av plattformshiss vid behov varför avsaknad av hiss eller annan lyftanordning kan prövas som ett avsteg från kraven i plan- och bygglagstiftningen. Bygglov ska därför beviljas.

### **Beslutet kan överklagas**

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

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

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan som registrerades 2024-06-19 avser nybyggnad verksamhet som består av en kontorsbyggnad med showroom för små till medelstora företag samt gym. Vidare avser ansökan en gårdsbyggnad för lager. Huvudbyggnaden uppförs i fem våningar

Datum  
2025-02-25

till en nockhöjd om +52 meter över angivet nollplan. Gårdsbyggnaden uppförs till en nockhöjd om +43 meter över angivet nollplan. Byggnadsarea för huvudbyggnaden blir 1 352 m<sup>2</sup> och för gårdsbyggnaden 378 m<sup>2</sup>, fastighetens storlek är 6 281 och byggnadsarean utgör 28 % av fastighetens storlek.

Bruttoarea för huvudbyggnaden uppgår till 5 790 m<sup>2</sup> och för gårdshuset till 839,3 m<sup>2</sup>.

Ansökan var komplett 2025-01-17.

Verksamhetsbeskrivningen anger:

The Shed är i huvudsak en kontorsbyggnad med showroom för små till medelstora företag som verkar inom sport, konfektion och äventyrsbranschen. The Shed byggs i ett samarbete mellan fastighetsutvecklaren Broods och Sail Racing som är en stor aktör inom seglingskonfektion. Med designmässig inspiration från America's Cup erbjuder The Shed kreativa miljöer för små och medelstora entreprenörer.

På fastigheten planeras en huvudbyggnad med kontorslokaler/showroom samt en mindre gårdsbyggnad som i huvudsak kommer att användas som förråd/lager för Sail racings kontor.

Byggnaden kommer fyllas med Sail Racings nya huvudkontor och andra likasinnade aktörer för kontor/showroom. Vi uppskattar att ca 90-100 personer vistassamtidigt inom verksamhetslokalerna. De kontorslokaler Sail racing inte tar i anspråk kommer succesivt hyras ut under byggtiden.

Förråds/gårdsbyggnaden kommer främst innehålla sådant material som Sail racing önskar ha lättillgängligt exempelvis provkollektioner, tyger och materialprover, profilprodukter och eventmaterial. Större transporter bestående av pallar kommer sällan att ske till lagerytorna. Styckegodsleveranser till kontoren, vilket då sker i mindre paket och påsar, kan ske på daglig basis men levereras med mindre transportbilar.

För att göra platsen attraktiv samt bidra till ökad trivsel och trygghet, vill vi skapa ett levande bottenplan i huvudbyggnaden. Det innebär att möjliggöra för ett gym. Centrumändamål ingår inte i detaljplanen och därför önskar vi med detta bygglov efterforska möjligheterna till visst inslag av dessa verksamheter. Gymmet förväntas ha en maxkapacitet på 50 personer.

Gymmet förväntas ha 1 anställd på plats under öppettiderna och ca 1 leverans/transport/vecka. Gymmets öppettider kommer vara ca kl. 08-22. Antal besökare beräknas som max uppgå till 40-49 personer. Övriga verksamheter i byggnaden kommer i huvudsak ha normala kontorstider kl. 08-17.30.

I byggnadens bottenplan finns en gemensam lobby som nyttjas av kontorshyresgästerna gemensamt.

## Bullerutredning

Bullerutredning finns framtagen av Cedås Akustik AB, daterad 2024-10-15.

Datum  
2025-02-25

Det finns inga krav på ljudnivåer från trafik utomhus. Utomhusvärdena är dock dimensionerande för att välja ljudisolering på fasad och fönster så att krav för ljudnivåer från trafik inomhus uppfylls. Pga det trafikbulerutsatta läget måste några fasader detaljstuderas under fortsatt projektering.

### Trafikanalys

Trafikanalys framtagen av Trivector, daterad 2024-10-15 anger: Trafikutredningen för detaljplanen Bolsheden 1:2 visar att både nuläget (2020) och den framtida prognosen för år 2045 ligger inom acceptabla kapacitetsgränser för samtliga undersökta korsningar, även med tillkommande trafik från planerad exploatering. Exploateringsalternativ 2 med kontor, gym och restaurang medför en marginellt lägre belastningsgrad jämfört med en renodlad kontorsexploatering enligt alternativ 1, vilket innebär att båda alternativen är möjliga utan att kapaciteten överskrider önskvärda gränsvärden. Beräkningarna för 2045, där Trafikverkets uppräkningsstal tillämpats på nulägets siffror, visar även då att belastningen i både cirkulationsplatsen och Lindåsmotet ligger långt under maxtaget för önskvärd servicenivå. Sammantaget innebär detta att den planerade exploateringen förväntas kunna hanteras inom ramen för de befintliga trafiklösningarna, och att framtida trafikökningar från exploateringen inte förväntas orsaka kapacitetsproblem.

### Remisser

Miljö & Hälsoskydd har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande bullerutredning. Av yttrande daterat 2024-11-06 framgår att Miljö & Hälsoskydd har granskat redovisad bullerutredning och bedömer att den kan ligga till grund för vidare handläggning och bedömning hos Bygglövsavdelningen.

Räddningstjänsten har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande brandskydd. Av yttrande daterat 2024-11-19 framgår att byggnadstekniskt brandskydd inte har granskats i detalj i detta skede.

Tomten bedöms tillgänglig för räddningsinsats då byggnaden kan nås via Bolsheden industriväg. Lämplig uppställningsplats för räddningsfordon finns på gatan inom 50 meter från byggnaden.

I planbeskrivningen finns några områden som berör brand och riskfrågor. Närmsta brandpost är placerad 30 meter norr om planområdet och med uppgiven kapacitet motsvarande 10 liter/sek. P114 från svenkt vatten bör följas och det medför att ytterligare en brandpost bör installeras inom planområdet. På grund av den planerade verksamhetens natur så är tolkningen av rekommenderad brandvattenkapacitet från Tabell 3,3 i P114 att uttaget bör motsvara minst 20 liter/sek. Kostnaden att för öka kapaciteten för brandvatten skall enligt planbeskrivningen bekostas av fastighetsägaren.

Avstämning med räddningstjänsten har skett 2025-01-17 då sökande har uteslutit restaurangverksamhet från huvudbyggnaden samt tagit bort en gårdsbyggnad och

Datum  
2025-02-25

utökat parkeringsantalet inom fastigheten. Brandingenjör bedömer att befintligt utlåtande gäller och ny remiss inte är nödvändig inför bygglovsbeslut.

Förvaltningen för Teknik har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande vägbredd, väglutning, tillfartsväg, vändplats för sopbil, parkering samt dagvatten. Av yttrande daterat 2025-02-05 framgår att fler cykelplatser behövs och att det finns väderskyddade platser. Parkeringsplatser för bil närmast in- och utfarten är inte lämpliga på grund av att de medför backrörelser ut mot vändplats/gata. De långsgående parkeringsplatserna längs gatan ser ut att vara placerade för tajt för att samtliga ska gå att nyttja, det behöver finnas utrymme för att kunna köra in och ut ur parkeringsrutorna. Det behöver säkerställas att träden i anslutning till in- och utfarten är uppstammade så att de inte blir siktskyddande.

Fastigheten har sin avvattning mot det nordöstra hörnet där även anslutning för dagvatten finns. Dessa bör beaktas vid byggnation. Fastighetsägaren förbinder sig att hantera dagvatten som hamnar på dennes fastighet så det inte belastar andra fastigheter. Om fastigheten hårdgörs mer än 1000 m<sup>2</sup> ska dagvatten fördröjas med minst 1 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> hårdgjord yta innan det släpps till kommunens dagvattennät. I Kungsbacka kommuns dagvattenhandbok finns enklare hänvisning till när dagvatten på en fastighet bör renas. Observera att dagvattenanläggningar med syfte att rena dagvatten ska anmälas till Miljö och hälsoskydd.

Avfallshanteringen är välplanerad gällande utformning av miljöstation, fettavskiljarens placering samt uppställningsytor för insamlingsfordon. I övrigt har Teknik inget att erinra. har invändningar mot placeringen.

Sökande har tagit del av synpunkterna och ändrat parkeringsplatserna enligt anvisningar från trafikingenjör.

Trafikverket har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande närheten till statlig väg och tillståndspliktig zon. Av yttrande daterat 2024-11-14 framgår:

Väganslutning - Anslutning ska ske mot kommunal gata. Enligt framtaget PM – Tillkommande infartsväg belastas inte befintligt vägdike till väg 158 eftersom fallet blir bort från väg 158. I område med låg höjdskillnad mellan befintligt vägdike och kringliggande, befintlig mark har vägen kommit upp i höjd med slänt. Detta resulterar i bättre hantering av dagvatten vid stor nederbörd jämfört med dagens situation.

Trafikkapacitet - Enligt framtagen trafikanalys förväntas den planerade exploateringen kunna hanteras inom ramen för de befintliga trafiklösningarna, och att framtida trafikökningar från exploateringen inte förväntas orsaka kapacitetsproblem.

Geoteknik - Den tillkommande bebyggelsen får inte medföra sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka Trafikverkets väganläggningen negativt. En geoteknisk utredning är framtagen och bifogad remissen. Trafikverket anser att rekommendationerna i utredningen bör följas.

Trafikverkets sammantagna bedömning Förutsatt att ovanstående upplysningar beaktas har Trafikverket inget att invända mot att bygglov beviljas.

Datum  
2025-02-25

### Kommunicering

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

Berörda sakägare har fått tillfälle att yttra sig.

Sakägare på fastigheten Bolsheden 1:76 har inget att erinra om 1:77 önskar bygga ett Gym för B2C. Vi vill understryka att en eventuell ändring eller anpassning av detaljplanen för 1:77, under inga omständigheter får ha någon inverkan / påverkan på 1:76 nyligen inlämnade ansökan om bygglov. (Registreringsbekräftelse ; BOLSHEDEN 1:76, BN 2025-000124) Detta vara sig direkt, indirekt genom egen eller annan part. Yttrandet inkom 2025-01-24.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-12

E-post ang justering av parkeringsplatser, 2025-02-12

Situationsplan, 2025-02-12

Markplaneringsritning, 2025-02-12

Nybyggnadskarta, 2025-02-12

Ritningsförteckning, 2025-02-12

Teckenförklaring, 2025-02-12

Marksektionsritningar, 2025-02-12

Utvändig ledningsdragning VA, 2025-02-12

Yttrande från förvaltningen för Teknik, 2025-02-11

Remissvar från förvaltningen för Teknik, 2025-02-05

Yttrande från granne, 2025-01-24

Verksamhetsbeskrivning, 2025-01-16

Tillgänglighetsutlåtande, 2024-12-17

Förteckning, 2024-12-17

Planritning, 2024-12-17

Fasadritningar, 2024-12-17

Bruttoareaberäkning, 2024-12-17

Brandritning, 2024-12-17

Brandskyddsbeskrivning, 2024-12-17

Teckenförklaringar, 2024-12-17

Parkeringsredovisning, 2024-12-17

Ritningsförteckning, 2024-12-17

Remissvar från Räddningstjänsten, 2024-11-19

Remissvar från Trafikverket, 2024-11-14

Remissvar från Miljö & Hälsoskydd, 2024-11-06

Bullerutredning, 2024-10-22

Datum  
2025-02-25

Brandritning, 2024-10-22  
Fasadritningar, 2024-10-22  
Ritningsförteckning, 2024-10-22  
Trafikanalys, 2024-10-22  
Planritningar, 2024-10-22  
Geoteknisk undersökning, 2024-10-22  
Markteknisk undersökning, 2024-10-22  
Illustrationer, 2024-10-22  
Sektionsritningar, 2024-10-22  
Uppgift om material och kulör, 2024-06-19  
Sammanställning e-tjänst, 2024-06-19

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av verksamhet med motiveringen; bedömningen om avvikelse från planens användningsbestämmelse inte ska göras utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga förekommande omständigheter, däribland att föreslagen gym har en relativt begränsad omfattning inom plan ett av kontors-byggnaden och att användningen bedöms vara förenlig med den övriga verksamheten på fastigheten samt då planens övergripande syfte är att möjliggöra ytor för handel av varor samt tjänster, vilket gymverksamheten får anses utgöra. Vidare konstateras att det även på annat håll inom samma område har beviljats lov för gymverksamhet som liten avvikelse och att föreslagen gym inte medför någon menlig inverkan på området, särskilt med beaktande av att det är ett verksamhetsområde i avsaknad av bostadsbebyggelse. Med beaktande av ovan anförda bedöms förevarande avvikelse som liten i kontextuell mening och förenlig med detaljplanens övergripande syfte.

Även avvikelser avseende tillgänglighet är att bedömas som liten då lokalerna är begränsade i storlek samt avsedda för lagerverksamhet. Plats finns anvisad för komplettering av plattformshiss vid behov varför avsaknad av hiss eller annan lyftanordning kan prövas som ett avsteg från kraven i plan- och bygglagstiftningen. Bygglov ska därför beviljas.

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

### **Beslutsgång**

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns två förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag respektive eget med fleras yrkande om att bevilja ansökan om bygglov.

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



Datum  
2025-02-25

**Beslutet skickas till**

Sökande (A-post)

Skatteverket (A-post)

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Datum  
2025-02-25

§ 52

Dnr BN-2024-002420

## FACKLAN 2 - Bygglov för utvändig ändring av kyrka

### Beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott beviljar bygglov för utvändig ändring av kyrka.

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

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED].

Avgiften för beslutet är 13 965 kronor. Av detta kostar bygglovets 11 305 kronor och byggskedet 2 660 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

### Upplysningar

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### Beslutsmotivering

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 30 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om åtgärden stämmer med detaljplanen. Förvaltningen bedömer att ansökan stämmer med detaljplan och uppfyller kraven enligt PBL 9 kap. 30 § punkt 4 då åtgärderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

### Beslutet kan överklagas

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

Datum  
2025-02-25

överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i 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 registrerades 2024-12-09.

Ansökan gäller underhåll och utvändigt ändring av Kungsbacka kyrka. Kyrkan är inventerad som kulturhistoriskt värdefull, klass A.

Åtgärderna omfattar renovering och i delar återställning av träfasader, rengöring av takfot samt exteriört måleri av hela kyrkan inklusive dörrar och fönster. Syftet med åtgärderna att byggnaden ska återföras till tekniskt fullgott skick samtidigt som dess kulturhistoriska värde inte minskar.

Ansökan avser följande åtgärder:

- Lister och dekor målas i varmgrå kulör, S2005-Y20R. Även lister runt tornluckorna målas i varmgrå kulör.
- Takfot, fönster- och dörrumfattning målas i varmgrå kulör, S1505-Y20R.
- Fasadpanel målas i ljus varmgrå kulör, S1002-Y20R.
- Fönster, dörrar och ljudluckor målas i röd kulör, S5040-Y80R.

Alla fönster på kyrkan ska underhållas. Mindre rötskador lagas och beslagning justeras och smörjs. Skadad beslagning byts. Alla kittfalsar kittkompletteras. Underhåll fönster gäller Hus AMAs definition på utsida, på bilden visad med grön markering, samt mellansidor visat med röd markering mellan bågarna. Resterande ytor på insida omfattas ej. Utsida rengörs rengöringsgrad helt från färg för ommålning och mellansidor rengörs till fast underlag för ommålning. Fönstren målas med linoljefärg Engelsk röd S5040-Y80R.

Fönsterplåtar och fönsterbleck underhålls och rengörs och målas med linoljefärg Engelsk röd S5040-Y80R.

Alla ytterdörrar rengörs rengöringsgrad helt från färg för ommålning med linoljefärg. Rötskador på dörr i huvudentré i tornet lagas. Alla dörrar justeras och skadad beslagning byts ut. Dörrar målas med linoljefärg Engelsk röd S5040-Y80R.

Byggnadens yttertrappor av sten justeras och fogkompletteras med fog i kulör och utförande likt befintligt.

Datum  
2025-02-25

Samtlig fasadpanel av smal spontad typ ska rivas och ersättas av ny fasspont. Inför rivning ska alla foder och all fasaddekor som påverkas varsamt demonteras för återmontage. Detta gäller fönsterdekor över fönster och entrétak främst.

Fasaddekor så som bröstningslist vid fönster och dekorativ gesims på tornet ska återställas enligt ritning.

Plåttäckning på sockelns vattbräda ska rivas och vattbrädan återställas. Vattbrädan ska kompletteras med fräst spår under som droppnäsa. Skadade delar av vattbräda ska bytas ut.

Takfoten ska rengöras från senare tillkomna färgtyper för ommålning.

Alla delar av träfasaden ska målas med linoljefärg i en ny kulörställning som ansluter till framskrapade kulörer i takfot.

Räcken underhålls och rengörs och målas därefter i linoljefärg i svart kulör, S9000-N.

Ansökan var komplett 2025-02-05.

#### Planförutsättningar

Fastigheten som ska bebyggas ligger inom detaljplan K42 vars syfte är att möjliggöra byggnader för allmänt ändamål.

#### Övriga förutsättningar

Fastigheten omfattas av Kulturmiljöprogram och Riksintresse kulturmiljövård.

Byggnaden är inventerad som kulturhistoriskt värdefull, klass A.

#### Remisser

Länsstyrelsen har fått möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Länsstyrelsen har meddelat och bifogat beslut där det framgår att Länsstyrelsen i Hallands län lämnar tillstånd till utvändig renovering av Kungsbacka kyrka, Kungsbacka – Hanhals församling, Kungsbacka kommun i enlighet med de ansökningshandlingar som bifogats ansökan.

Tillståndet gäller i 5 år från beslutsdatum.

#### Villkor i beslutet

- Arbetena ska ske under antikvarisk medverkan av expert med nödvändig kompetens. Ni har i er ansökan angett Henrik Ogstedt som antikvarisk expert.
- Ni ansvarar för att kontakta den antikvariska experten i god tid. Experten ska i tillräcklig omfattning ges tillträde till arbetsplatsen och tillgång till handlingar.
- Ni ansvarar för att åtgärderna blir dokumenterade och redovisade i en rapport. Kyrkans utseende och konstruktion före och efter ändringen ska dokumenteras på lämpligt sätt. Ni ska inom 5 månader efter avslutat arbete skicka in en rapport i PDF-format till Länsstyrelsen.

Datum  
2025-02-25

- Länsstyrelsen förbehåller sig rätten att ändra tillståndet om det framkommer nya omständigheter.

Kommunantikvarien har fått möjligheter att lämna synpunkter gällande åtgärderna i det första inlämnande förslaget. Av detta yttrande från kommunantikvarien daterat 2025-01-17 framgår att kommunantikvarien har några invändningar. I yttrandet skriver kommunantikvarien följande:

”Kungsbacka kyrka uppfördes under mitten av 1800-talet efter ritningar av Johan Fredrik Åbom. Den uppfördes i schweizerstil med rikt dekorerade träfasader. Den har ett högt kulturhistoriskt värde och är skyddad enligt Kulturmiljölagen så tillstånd från Länsstyrelsen måste sökas och enligt handlingarna har åtgärderna godkänts av myndigheten.

Förslaget innebär att byta samtlig panel och måla om kyrkan i ny färgsättning med syfte att ge kyrkan ett mer ursprungligt utseende och karaktär. Enligt rapporten Exteriört underhåll Kungsbacka kyrka, 2024-12-09 som är utförd av Restaurera så gjordes en större exteriör renovering i början av 1950-talet då – i enlighet med sin tids anda – mycket av kyrkans utsmyckningar plockades bort. Fasadpanelen med profilerad locklist byttes ut mot en slätspont. Färgsättningen blev mindre artikulerad och mer enhetligt ljus åt det vita hållet. På 1990-talet återställdes en del av de dekorativa elementen på fasaden vid en renovering.

Enligt rapporten så är panelen från 1950-talet i dåligt skick och behöver bytas ut/.../Tornluckorna med lister runt om har fått en enhetlig röd färgsättning. Jag har en synpunkt på att luckor och lister bör ha olika färgsättning så som de äldre fotona visar. Panelen i luckorna kan vara röda med listen runt om bör gå i en ljusare kulör annars riskerar den röda färgsättningen att bli för dominant.

Utifrån rapporten och bilagan Exteriör färgsättning så har jag inget övrigt att erinra mot förslaget. Åtgärderna innebär en god teknisk hållbar lösning både vad gäller fasaden av trä som målningsarbetena och går även att motivera ur antikvarisk synpunkt.”

Sökande valde efter detta remissvar att justera sin ansökan i enlighet med de synpunkter som kommunantikvarien lämnat. Sökande valde även att ändra panel på fasaden från pärlspont till fasspont.

### Kommunicering

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

Åtgärden är planerig, därför har inga grannar hörts.

### Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-11  
Uppgift om material och kulör, 2025-02-05

Datum  
2025-02-25

Detaljritning, 2025-02-05  
Fasadritning, 2025-02-05  
Fasadritning, 2025-02-05  
Information om ändringar, 2025-02-05  
Information om ändringar, 2025-02-05  
Information, 2025-02-05  
Remissvar från Länsstyrelsen, 2025-01-17  
Projektbeskrivning, 2024-12-09  
Ritningar befintligt, 2024-12-09  
Ritningar befintligt, 2024-12-09  
Situationsplan, 2024-12-09  
Ansökan, 2024-12-09

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

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

Datum  
2025-02-25

§ 53

Dnr BN-2024-002400

## **GÅSEVADHOLM 5:1 - Bygglov för nybyggnad av garagebyggnad**

### **Förslag till beslut i byggnadsnämnden**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av garagebyggnad.

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

Golvhöjden för huvudbyggnaden fastställs till +9.1.

Kontrollansvarig för åtgärden är [REDACTED]

Avgiften för beslutet är 70 490 kronor. Av detta kostar bygglovet 41 230 kronor och byggskedet 29 260 kronor. Observera att eventuell utstakning och lägeskontroll inte är med i ovanstående belopp. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

### **Upplysningar**

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

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

Beslutet kommer även att skickas till berörda sakägare.

### **Beslutsmotivering**

Enligt plan- och bygglagen 9 kap. 31 § (PBL, SFS 2010:900) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelse och inte förutsätter planläggning. Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd stämmer med områdesbestämmelserna och inte förutsätter planläggning. Byggnadernas placering följer den struktur som övrig bebyggelse har i landskapet och är lämplig utifrån platsens förutsättningar.

Byggnaderna bedöms ta särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden genom sin placering och lågmälda utformning intill befintlig parkeringsyta.

Förvaltningen bedömer att ansökan uppfyller krav enligt PBL 9 kap 31 § punkt 3 då byggnaderna är lämpligt utformade och placerade med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare bedömer förvaltningen att åtgärden inte innebär en sådan betydande olägenhet som avses i PBL 2 kap 9 §. Bygglov ska därför beviljas.

Datum  
2025-02-25

I och med ovanstående motiveringar bedömer förvaltningen att inkomna invändningar från berörda sakägare har blivit bemötta.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2024-12-06 och var komplett 2025-01-21.

Ansökan gäller nybyggnad av ett garage för golfbilar med en byggnadsarea om 145 m<sup>2</sup>. I ansökan ingår också planering av marken runt byggnaderna.

### **Planförutsättningar**

Fastigheten som ska bebyggas ligger utanför detaljplan., men inom Områdesbestämmelser KO2 från 1990 vars syfte är att möjliggöra golfbana med kompletterande anläggningar.

### **Avlopp**

Det framgår inte av ansökan om något avlopp ska anslutas till byggnaden. Fastigheten är redan ansluten till kommunalt avlopp.

### **Kommunicering**

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

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

### **Beslutsunderlag**

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-01-03  
Verksamhetsbeskrivning, 2024-12-19  
Planritning, 2025-01-21  
Situationsplan, 2025-01-21  
Fasad- och sektionsritning, 2025-01-21  
Ansökan, 2024-12-06

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

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



Datum  
2025-02-25

§ 54

Dnr BN-2024-002360

## **MYRA 3:18 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstationer**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av två transformatorstationer.

Avgiften för beslutet är 7 980 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

### **Beslutsmotivering**

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

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

Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla de krav som ställs enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen punkt 3, med hänvisning till 2 kap. 6 § PBL och 2 kap. 2 § PBL. Åtgärdens placering bedöms inte vara lämplig utifrån landskapsbilden. Åtgärden får en dominerande och påtagligt inslag i landskapsbilden som består av öppna åkerlandskap. Transformatorstationerna/teknikboden placeras mitt på den åker som brukats under många år tillbaka. Transformatorstationerna med dess gråa kulör och plåtfasader bedöms bli iögonfallande byggnadsverk på åkern och i landskapsbilden.

Sökande har förklarat att transformatorstationerna/teknikbodarna behövs för drift av en solpark och denna solpark ska ha en placering på jordbruksmarken. Enligt sökande har denna solpark redan fått ett tillstånd till Länsstyrelsen. I sammanhanget kan nämnas av förvaltningen att omständigheten att en solcellspark tidigare varit föremål för samråd i enlighet med 12 kap. 6 § MB inte innebär att lokaliseringen av tillhörande bygglovspliktiga åtgärder per automatik ska godkännas vid en prövning enligt PBL. Att länsstyrelsen med anledning av samrådet inte funnit skäl att ingripa mot planerna på att etablera solcellsparken innebär således inget bindande ställningstagande vid den prövning som nu ska ske (jfr. Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt dom den 27 februari 2023 i mål nr P 4138-22 och P 6514-22).

Den mark som tas i anspråk för transformatorstationerna bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark i enlighet med 3 kap. 4 § MB. Daterade flygfotografi visar att marken brukats sedan 1963 och mycket troligt även innan dess. Förvaltningen delar inte sökandes bedömning att placeringen av transformatorstationerna är den mest lämpade.

Datum  
2025-02-25

Av 2 kap. 2 § PBL följer att prövningen i ärenden om lov 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. Företråde 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. Enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark prioriteras. Enligt paragrafen får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förvaltningens bedömning är att sökande inte lyckats styrka varför den brukningsvärda jordbruksmarken behöver tas i anspråk och varför energiförsörjning inte kan åstadkommas på annan plats och med annan typ av anläggning. En solpark är inte det enda anläggningen som genererar elektricitet. Sökande behöver utreda andra möjliga platser som inte medför att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk och behöver även vara öppen för att utreda andra alternativa energianläggningar. Förvaltningens bedömning är sökande inte visat med en konkret utredning att behovet av energiförsörjning inte kan tillgodoses på annan mark. Förvaltningen bedömer vidare att energiförsörjning kan uppnås med annan typ av anläggning på mark som inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Inskickad ansökan med transformatorstationer på brukningsvärd jordbruksmark bedöms inte utgöra god hushållning av mark som följer av 2 kap. 2 § PBL. Värdet av att bevara brukningsvärd åkermark för livsmedelproduktion bedöms vara högre än att producera solel. Förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms inte vara uppfyllda och förvaltningen avstyrker därför ansökan.

### **Beslutet kan överklagas**

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

Om du har skyddade personuppgifter ska du inte skicka din överklagan per e-post. Då behöver du lämna in den i 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 registrerades 2024-12-02.

Det här dokumentet är digitalt signerat

Transaktionsidentitet: 2B81491A8260E9C6E898BB9D666B79AE40C10A880E  
Transaktionsidentitet: B15ED8229A848F409A6F104FB20B1EFDBF91960117

Datum  
2025-02-25

Ansökan gäller uppförande av två transformatorstationer.

Den ena transformatorstationen har en area om 9,6 m<sup>2</sup> och den andra transformatorstationen har en area om 14,8 m<sup>2</sup>. Transformatorstationerna kläs med plåt i grå kulör RAL 7011. Taket kläs med plåt i kulör RAL 7011.

Enligt sökande behöver transformatorstationerna placeras på jordbruksmark för drift av en solpark på jordbruksmark.

Ansökan var komplett 2025-01-10.

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Övriga förutsättningar

Platsen som föreslås för byggnation utgör brukningsvärd jordbruksmark och platsen ligger i ett öppet åkerlandskap.

### Kommunicering

Sökande inkommer med ett yttrande till förvaltningen 2025-01-10. Sökande skriver bland annat i sitt yttrande att transformatorstationerna/teknikbodarna behöver vara inom solparken för att vara funktionella. Bäst placeras de i solparkens centrum för att kabeldragning ska bli så effektiv som möjligt. Där stör de också som minst då visst buller ändå förekommer från byggnaderna. På teknikbyggnaderna finns funktioner för att stänga av driften av parken och dessa bör vara inom ett område där endast behöriga kommer in, det vill säga inom solparkens stängslade område.

Att placera teknikbyggnaderna på golfbanan anses av sökande dels vara störande för alla som använder golfbanan, samt en risk för användandet av solparken då de placeras där många icke behöriga människor till solparken vistas. Placeringen förvaltningen föreslår är endast cirka 40 meter från en av golfbanans utslag skriver sökande.

Sökande, Turn Energy, menar att prövningen enligt 3 kap. 4§ redan gjorts utifrån den lokaliseringstudering som utförts för planeringen av solparken. Där har Länsstyrelsen bedömt att jordbruksmarken i fråga är den mest lämpade placeringen för solparken och därmed behöver även teknikbyggnaderna placeras här.

Förvaltningens bemötande på inskickat yttrande: Förvaltningen vill förtydliga att Länsstyrelsen har prövat en ansökan som inkommit till dem utifrån miljöbalken. Bygglov för transformatorstationerna prövas utifrån plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har inte prövat åtgärden utifrån plan- och bygglagen. Vidare så har Länsstyrelsen inte bedömt att jordbruksmarken är den mest lämpade placeringen för solparken som sökande skriver, utan det är sökande som valt att placera solparken på jordbruksmarken. Vidare framgår det av Länsstyrelsen beslut att marken ska återställas efter solcellsanläggningens drifttid är slut. Något permanent tillstånd för åtgärden finns därmed inte.

En underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2025-02-11.

Datum  
2025-02-25

### **Beslutsunderlag**

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-11  
Bilaga med flygfotografier  
Yttrande, 2025-01-10  
Fasadritning, 2025-01-10  
Beslut från Länsstyrelsen, 2024-11-21  
Ansökan, 2024-12-02  
Situationsplan, 2024-12-02

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Datum  
2025-02-25

§ 55

Dnr BN-2024-002498

**ONSALA-HÖGÅS 2:16 - Bygglov för nybyggnad av plank**

Ärendet utgår vid byggnadsnämndens arbetsutskott sammanträde den 25 februari 2025, då sökande återtagit ansökan.

Datum  
2025-02-25

§ 56

Dnr BN-2024-001397

## **VALLBY 8:2 - Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad samt murar**

### **Beslut**

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

### **Beslutsmotivering**

Byggnadsnämndens arbetsutskottet bedömer att ärendet inte är färdigberett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver och då främst med hänsyn till hänsynskravet i plan- och bygglagen. En prövning mot hänsynskravet innebär en bedömning av hur en åtgärd påverkar omgivningen och om åtgärden tillgodoser behovet av hänsyn. Hänsynskravet är ett krav på ett medvetet förhållningssätt till åtgärdens påverkan på platsens värden och egenskaper. Prövningen i ett bygglöv innebär en bedömning av i vilken grad åtgärdens utformning och placering behöver anpassa sig eller kan stå i kontrast utifrån den aktuella platsens förutsättningar.

Arbetsutskottet återremitterar därför ärendet till bygg- och miljöförvaltningen för fortsatt beredning och utredning av förutsättningarna till att bättre anpassa komplementbyggnaden till den aktuella omgivningen. Förvaltningen får även i uppdrag att utreda förutsättningarna att få komplementbyggnaden att underordna sig huvudbyggnaden.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ansökan registrerades 2024-07-05. Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus med en byggnadsarea om 356,8 m<sup>2</sup>, varav 46,7 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak.

Bostadshusets fasader kläs i tegel i en rödbrun kulör. Bostadshusets tak kläs med sedum. Bostadshuset placeras 96,7 meter från tomtgräns i sydväst samt 100,35 meter från tomtgräns i norr.

Vidare gäller ansökan en komplementbyggnad innehållandes gäststuga, poolhus, vinkällare med mera. Komplementbyggnaden får en byggnadsarea om 441,8 m<sup>2</sup> varav 229,4 är öppenarea under skärmtak och uteplats.

Komplementbyggnadens fasader kläs med tegel i en rödbrun kulör. Komplementbyggnadens tak kläs med sedum. Komplementbyggnaden placeras 79,6 meter från tomtgräns i norr samt 71,1 meter från tomtgräns i sydväst.

Totalt får fastigheten en byggnadsarea om 798,6 m<sup>2</sup> varav 276,1 m<sup>2</sup> är öppenarea under skärmtak och uteplats.

I ansökan ingår även uppförande av 4 stycken murar.

Ansökan var komplett 2024-11-29.

Datum  
2025-02-25

## Beslutsunderlag

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-10  
Yttrande, 2025-01-31  
Underrättelse, 2025-01-30  
Sektionsritning, 2024-11-29  
Fasadritning, 2024-11-29  
Situationsplan, 2024-11-29  
Sektionsritning, 2024-11-28  
Fasadritning, 2024-11-28  
Planritning, 2024-11-25  
Utlåtande, 2024-11-18  
Utlåtande, 2024-11-06  
Utlåtande, 2024-10-21  
Yttrande, 2024-10-20  
Yttrande, 2024-10-18  
Utlåtande, 2024-10-18  
Utlåtande, 2024-10-15  
Utredning - Naturvärdesutredning, 2024-09-13  
Markplaneringsritning, 2024-08-28  
Nybyggnadskarta, 2024-08-28  
Markplaneringsritning, 2024-08-28  
Utredning - skyddsåtgärder, 2024-08-28  
Karta - skyddsåtgärder, 2024-08-28  
Nybyggnadskarta, 2024-08-28  
Sammanställning e-tjänst, 2024-07-05  
Planritning, 2024-07-05

## Förslag till beslut på sammanträdet

Thure Sandén (M) yrkar på att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad och murar på fastigheten.

Heinrich Kaufmann (C) yrkar på att ärendet återremitteras till bygg- och miljöförvaltningen för vidare beredning och komplettering av beslutsunderlaget, med hänvisning till hänsynskravet i plan- och bygglagen. En prövning mot hänsynskravet innebär en bedömning av hur en åtgärd påverkar omgivningen och om åtgärden tillgodoser behovet av hänsyn. Hänsynskravet är ett krav på ett medvetet förhållningssätt till åtgärdens påverkan på platsens värden och egenskaper. Prövningen i ett bygglov innebär en bedömning av i vilken grad åtgärdens utformning och placering behöver anpassa sig eller kan stå i kontrast utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Förvaltningen bör få i uppdrag att utreda förutsättningarna till att bättre anpassa komplementbyggnaden till den aktuella omgivningen samt att få komplementbyggnaden att underordna sig huvudbyggnaden.

Datum  
2025-02-25

### Beslutsgång

Ordförande Thure Sandén (M) konstaterar att det finns tre förslag till beslut, det vill säga förvaltningens förslag, eget yrkande om att bevilja ansökan, samt Heinrich Kaufmanns (C) återremissyrkande.

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



Datum  
2025-02-25

§ 57

Dnr BN-2024-002341

## **TÖLÖ 4:96 - Anmälan om installation av eldstad/rökkanal i enbostadshus**

### **Beslut**

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att vägra startbesked för installation av eldstad och rökkanal i enbostadshus på fastighet Tölö 4:96.

Avgiften för beslutet är 3 990 kronor. Avgiften är reducerad med 3 990 kronor på grund av att beslutet har tagit mer än 4 veckor. Kostnaden blir därför 0 kronor. Avgiften är fastställd i taxan för byggnadsnämndens verksamhet, beslutad i kommunfullmäktige 2023-12-14 § 196.

### **Beslutsmotivering**

Fastigheten ligger inom detaljplan TP53C och TP53b11. Av detaljplanen framgår att småskalig eldning är förbjudet.

Anmälan avser installation av eldstad med rökkanal. Då detaljplanen anger att småskalig eldning är förbjudet så strider den föreslagna åtgärden mot detaljplanen.

Åtgärden uppfyller därmed inte bestämmelsen som följer av 10 kap. 2 § plan- och bygglag (2010:900), PBL som anger att om annat inte särskilt anges i denna lag eller i föreskrifter som meddelats med stöd av lagen, ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot

1. det lov som har getts för åtgärden, eller
2. om åtgärden inte kräver lov, den detaljplan eller de områdesbestämmelser som gäller för området.

Förvaltningen bedömer därför att startbesked inte kan beviljas.

### **Beslutet kan överklagas**

Om du vill överklaga detta beslut ska du skicka en skrivelse till Byggnadsnämnden, Kungsbacka kommun, inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om skrivelsen har kommit in i rätt tid skickar Byggnadsnämnden den vidare till Länsstyrelsen i Hallands län, som prövar det överklagade beslutet. Om överklagan kommer in för sent avvisas den. I överklagan ska du ange vilket beslut som överklagas, varför du anser att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange ditt namn, postadress, telefonnummer och gärna e-postadress, samt underteckna överklagan. Om det finns handlingar som stöd för överklagan ska du bifoga dem. Skicka gärna överklagandet per e-post till [info@kungsbacka.se](mailto:info@kungsbacka.se).

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

Datum  
2025-02-25

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

### **Sammanfattning av ärendet**

Anmälan gäller installation av eldstad (kamin med rökkanal).

Ärendet bedöms vara komplett 2024-11-27.

### **Kommunicering**

Underrättelse med förvaltningens bedömning skickas till sökande 2024-12-11 och 2025-01-30. Förvaltningen meddelar att startbesked inte kan beviljas för åtgärden.

### **Beslutsunderlag**

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse, 2025-02-11

Anmälan, 2024-11-27

Kontrollplan föreslagen, 2024-11-27

Fasad-, plan- och sektioneritning, 2024-11-27

### **Beslutsgång**

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

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

### **Beslutet skickas till**

Sökande (delges)

Datum  
2025-02-25

§ 58

Dnr BN-2015-000162

**Rättelseföreläggande med vite att avröja tillbyggnad på  
komplementbyggnad**

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum  
2025-02-25

§ 59

Dnr BN-2011-005982

**Föreläggande att ansöka om lov för komplementbyggnad**

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.

Datum  
2025-02-25

§ 60

Dnr BN-2022-002896

**Byggsanktionsavgift för att inte ha återställt en beviljad tidsbegränsad åtgärd innan tiden för tidsbegränsat lov gått ut**

Ärende för beslut i byggnadsnämnden. Protokoll för ärende om tillsyn, förbud eller föreläggande publiceras inte i sin helhet på Kungsbacka kommuns webbsida.