

Datum: 2025-11-12

Jessica Boketun
Skogavägen 119
439 64 FRILLESÅS

Beslut om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Ärende: Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
Diarienummer: BN 2025-001305
Fastighet: Munkatorp 1:2
Beslut: D 2025-002675, 2025-11-12

Beslut

Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

Avgiften för beslutet är 25 734 kronor

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

Upplysningar

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

I Kungsbacka delger vi normalt med förenklad delgivning.

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärd får påbörjas. För att påbörja åtgärd behövs bygglov och startbesked.

Placering och utformning av byggnader prövas i ansökan om bygglov. Placering och utformning bör ta stor hänsyn till omkring liggande bebyggelse, platsens karaktär, landskapet och hantera nivåskillnader på platsen så att stora markåtgärder inte behöver utföras för byggnation eller anläggande av tomt. Med fördel hamnar ny bebyggelse i linje med huvudbyggnaden på Breared 1:8.

Väg ska anordnas så att jordbruksmark inte tas i anspråk och så att det finns möjlighet att vända renhållningsfordon och fordon för att underhålla anläggning för enskilt avlopp.

Det är inte någon förutsättning för ett beviljat förhandsbesked att det finns en nyttjanderätt till mark för väg eller annan anläggning. Det är byggherrens ansvar att se till att nödvändiga tillstånd finns.

Den som eventuellt ska bygga på fastigheterna behöver läsa yttranden från remissinstanser som är beslutsunderlag, i sin helhet.

Tillstånd för avloppsanläggning måste finnas innan ansökan om bygglov lämnas in. Ansökan görs via e-tjänst.

Inför ansökan om bygglov behöver man redovisa hur dagvatten och vatten från avloppsanläggning ska omhändertas, för byggnation, men också för väg, så att Trafikverket kan ta ställning till åtgärden/utförandet. Trafikverket kommer att remitteras angående ansökan om bygglov.

Väg till fastigheterna ska uppfylla krav enligt räddningstjänstens yttrande samt enligt yttrande från tekniska förvaltningen. Om eventuell breddning behövs vid infart ska tillstånd sökas hos Trafikverket enligt anvisning i Trafikverkets yttrande.

Redogörelse av ärendet

Ansökan kom in 2025-06-02 och var komplett att handlägga 2025-06-25 efter föreläggande om att komplettera.

Ansökan avser lokalisering av två enbostadshus på fastigheten Munkatorp 1:2, delområde 2, nordost om fastigheten Breared 1:8.

Tillkommande fastigheter hamnar i slutet av en bebyggelserad som vetter mot odlingsmark i söder. Nya bostadsfastigheter får infart från öster, via väg som idag används för bruk. Befintliga bostadsfastigheter har infart från väster.

Avlopp och vatten ordnas genom enskild anläggning.

Planförutsättningar

Platsen i ansökan omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger inom område som enligt kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka*, som vann laga kraft 2022-01-26, anger att fastigheten ligger utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling. I detta område är kommunen positiv till att pröva ny bebyggelse genom enstaka lokaliseringsprövningar.

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

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

Inkomna yttranden från sakägare

Om en åtgärd ska utföras utanför område med detaljplan ska sakägare och andra berörda få möjlighet att yttra sig innan byggnadsnämnden fattar beslut enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900).

Sakägare har fått möjlighet att yttra sig. Inkomna yttranden finns i sin helhet som underlag till beslut.

Ägare till fastigheterna Breared 1:2, 1:4, 1:8, 1:9, 1:11, 2:2, 2:13, 2:14, 2:15 och 2:16, Gödatorp 1:3, och 2:16 och Munkatorp 1:2 och 1:3 har inte yttrat sig angående ansökan.

Ägare till fastigheten Munkatorp 1:3 har yttrat sig utan erinran angående ansökan.

Ägare till Breared 1:10 har erinran mot sökt åtgärd och säger sammanfattat att åtgärden inte borde beviljas eftersom andra i området inte får bygga ett rejält garage.

Ägare till Breared 2:12 har erinran mot sökt åtgärd och säger att de tycker att det börjar bli för många hus i området.

Ägarna till Gödatorp 2:16 har erinran mot sökt åtgärd och säger att de inte anser att åtgärden är tillräckligt utredd då det saknas handlingar som visar var byggnaderna är tänkta att placeras och hur de ska utformas, att flera utfarter skapar större risker för trafiken samt att enskild lösning för vatten och avlopp är olämpligt då det kan innebära risker och att ny bebyggelse inte bör uppföras innan det finns kommunalt vatten och avlopp att ansluta till.

Remisser

Förvaltningen har skickat remisser till sakkunniga och andra myndigheter enligt 26 § Förvaltningslag (2017:900). Yttrandena finns i sin helhet som underlag till beslut.

Förvaltningen för Bygg- och miljö, avdelningen för Miljö & Hälsoskydd, har yttrat sig utan erinran med information om att enskilt avlopp troligen kan lösas för fastigheten. Valet av anläggning kan var begränsat med tanke på att det är hög skyddsnivå för hälsoskydd på platsen och dyrare än normalt. Ansökan om anläggande av enskilt avlopp måste lämnas in och tillstånd måste fås innan avloppsanläggningen kan påbörjas och innan Miljö- och hälsoskydd kan besvara en eventuell remiss gällande avlopp för bygglov. Angående buller bedömer Miljö & Hälsoskydd att det inte behövs en bullerutredning för att säkerställa att platsen för tänkta bostadshus kan uppfylla kraven enligt trafikbullerförordningen och angående störande verksamhet så finns det en verksamhet cirka 1 kilometer från platsen som kan orsaka viss störning vid platsen för lokaliseringen, i form av buller eller vibrationer, men inget i yttrandet ger att platsen av den anledningen skulle vara olämplig för den sökta åtgärdens lokalisering.

Förvaltningen för Teknik har yttrat sig utan erinran med information att om det skulle bli aktuellt att ansluta via förening så ska platser finnas i avtalet för detta.

Vid avfallshantering ska vändplanen längst in vid fastigheterna ha en diameter om minst 18 meter. Om denna dimension inte uppfylls ska avfallskärnen placeras vid närmaste vändplats, vilken även kan utgöras av en vägkorsning. Vägens bredd ska vara minst 3 meter bred och ha minst 4,6 meter fri höjd.

Räddningstjänsten har yttrat sig med erinran och anser att åtgärden kan godkännas, men att framkomlighet för räddningsfordon till tomt behöver säkerställas inför bygglov.

Trafikverket har yttrat sig utan erinran med information om att om infarten behöver breddas behöver sökande ansöka om ett sådant tillstånd, information om hur finns i

yttrandet. Om infart ordnas på annat sätt än som redovisat i ansökan om förhandsbesked, med infart från öster via väg som idag är infart för maskiner till jordbruksmarken, finns i yttrandet förhållningssätt för hur väg ska anläggas. Fastighetsdämpande åtgärder på väg 908 kommer inte att göras. Uteplats ska ordnas så att den uppfyller kraven enligt trafikbullerförordningen. Dag- och spillvatten får inte belasta den statliga infrastrukturen.

Kommunicering

Sökande och fastighetsägaren som är annan än sökande har löpande och senast den 18 september 2025 fått ta del av inkomna synpunkter och har därefter inkommit med en tydligare karta för infartsvägens tänkta placering samt ett yttrande.

Yttrandet som finns i sin helhet som underlag till beslut säger (urval) att de har för avsikt att fortsätta att bruka den intill liggande jordbruksmarken och inte ser några hinder för åtgärden, att vägen inte bara ska fungera för räddningstjänst och andra stora fordon som ska ge service till fastigheterna, utan också fungera för transport till och från åkermarken för maskiner. De säger också att de står i kö till Gödatorps VA ekonomiska förening med förhoppning om att det ska finnas möjlighet att ansluta till kommunalt VA via föreningen när det är dags att söka bygglov.

Beslutsmotivering

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus på fastigheten Munkatorp 1:2 på ett skifte med jordbruksmark och skogsmark där det idag inte finns någon bebyggelse. Platsen i ansökan är skogsmarken av skiftet, cirka 4000 kvadratmeter stor, skogbevuxen och släntar mot söder och ansluter till brukad mark. Väster om platsen finns en bebyggelserad, vilken tilltänkta tomter blir en naturlig förlängning utav. Övriga fastigheter i raden nås via väg från nordväst, medan tilltänkta tomter enligt ansökan nås från öster, via en väg som idag används för att maskiner ska kunna ta sig till jordbruksmarken.

Ansökan prövas enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) om att den som begär det ska få ett förhandsbesked om en bygglovspliktig åtgärd kan utföras på en specifik plats.

Prövningen sker vidare mot 9 kap. 31 § plan- och bygglagen och de delar enligt paragrafen som gäller lokalisering för en lovpliktig åtgärd utanför område med detaljplan. Det finns inte några områdesbestämmelser för platsen och förvaltningen bedömer att ansökan inte ställer krav på detaljplan och att åtgärden kan prövas utifrån platsens förutsättningar och med stöd av kommunens översiktsplan, vilken beskriver ett allmänt intresse för hur mark- och vattenområden ska utvecklas.

Enligt gällande översiktsplan, Vårt framtida Kungsbacka, är kommunen positiva till viss bostadsbebyggelse i det område som beskrivs som utanför utvecklingsort och inom område för landsbygdsutveckling och där platsen i ansökan ligger. Förutsättningen är att kompletteringar görs på lämpliga platser som inte medför krav på planläggning och som inte leder till en utvidgning av den befintliga sammanhållna bebyggelsen i området. Förvaltningen bedömer att ansökan visar på två tomter som på ett naturligt sätt ansluter till befintlig bebyggelse och att det är en fördel att ordna en annan infart till de nya fastigheterna, men framhåller att det finns en fördel att den nya infarten binds samman med befintlig bebyggelse genom passage mellan vägarna, som kan användas vid behov och för gång- och cykeltrafik genom stig eller bredare och farbar gångväg.

Förvaltningen bedömer att infarten till fastigheterna kan ordnas så att kraven enligt remissvar från förvaltningen för Teknik och Räddningstjänsten kan följas och upplyser sökande om att det krävs tillstånd från Trafikverket om infarten från väg 908 behöver ändras.

Förvaltningen bedömer att tillkommande fastigheter får en lämplig storlek och att det är positivt att tomtplatserna inte hamnar inom brukningsvärd jordbruksmark och att byggnation av två enbostadshus på platsen kan göras på ett bra sätt om man tar tillräcklig hänsyn till platsens förutsättningar. Hur byggnader placeras och utformas prövas i ansökan om bygglov, för prövning av lokaliseringen bedömer förvaltningen att ansökan innehåller de uppgifter som behövs, något som sakägare har yttrat sig om. Anpassning till platsen är en viktig del av prövningen för en ansökan om bygglov och det är betydelsefullt att man utgår ifrån platsens förutsättningar; från omgivande bebyggelse, landskapet och naturen, så att byggnaden eller byggnaderna inom tomterna får lämplig placering och utformning. Sakägaren påpekar också att det är olämpligt att anordna enskild lösning för avlopp då det innebär risker för omgivningen. Yttrande från miljö & hälsa på Bygg- och miljöförvaltningen säger att det är möjligt att ordna lösning för avlopp, men att en sådan lösning kan bli ovanligt dyr då det ställs höga krav på skydd på platsen. Byggnadsnämnden håller med om att det är en bättre lösning att koppla anslutning till vatten- och avloppsledningar till kommunala ledningar genom privat förening, vilket också sökande framhåller som ett önskvärt alternativ, men ser inte att en enskild lösning är något som gör att lokaliseringen av bostadshusen är olämpliga på platsen i ansökan, utan att frågan om vatten och avlopp till de nya bostadshusen kan lösas.

En sakägare säger att det finns för många hus i området. Förvaltningen bedömer att bebyggelseraden är anpassad till landskapet och att ytterligare två enbostadshus i raden inte är en sådan utökning av bebyggelseområdet att den lantliga karaktären särskilt påverkas. Att de tillkommande två fastigheterna har separat infart gör också att befintlig bebyggelse inte påverkas i sådan utsträckning att det är en olägenhet för de som bor här. Utsträckningen av området tar stöd i bebyggelseraden norr om Brearedsvägen som har motsvarande utsträckning mot öster som förslaget i ansökan.

En sakägare är negativ till åtgärden då en annan fastighet inte får uppföra ett garage. Förvaltningen prövar nuvarande ansökan och ser till åtgärden utifrån platsen i sin prövning

I utredningen har förvaltningen inte funnit att det finns några allmänna intressen som påverkas negativt på ett sådant sätt av den sökta åtgärden eller att det finns några enskilda intressen som väger så tungt att åtgärden inte kan tillåtas.

Sammanfattat menar förvaltningen att en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen enligt 2 kap. 1 § PBL har skett och att ansökan om förhandsbesked ska beviljas enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) då den är förenlig med kommunens översiktsplan *Vårt framtida Kungsbacka* och med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Avgift

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

Ansökan kom in 2025-06-02

Ansökan kompletterades 2025-06-25 enligt föreläggande om att komplettera och var då komplett för handläggning.

Beslut om att förlänga handläggningstiden meddelades 2025-08-25.

Sista dag för byggnadsnämnden att fatta beslut angående ansökan är 2025-11-12.

Beslutet är fattat inom ärendets tidsfrist om 20 veckor och ska inte reduceras.

Lagstiftning-

Enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 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).

eller till förhållandena i övrigt.

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 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.

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.

Enligt 2 kap. 6 a § PBL ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Beslutet skickas till

Ägare till fastigheterna Bredared 1:10, 2:12 och Gödatorp 2:16 delges beslutet.

Ägare till fastigheterna Munkatorp 1:2, Breared 1:2, 1:4, 1:8, 1:9, 1:11, 2:2, 2:13, 2:14, 2:15 och 2:16, Gödatorp 1:3, och 2:16 och Munkatorp 1:2 och 1:3 får meddelande om beslutet.

Detta beslut har fattats av tjänstemän vid Bygg- och miljöförvaltningen enligt byggnadsnämndens delegeringsförteckning.

Ebba Källqvist

Bygglövshandläggare

Bygg- och miljöförvaltningen

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.

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.