

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-01-20

Sida

1 (15)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Bohusrummet/Digitalt
Torsdagen den 20 januari klockan: 09:00-17:00

Beslutande Kenneth Frii (C) Ordförande
Charlotta Windeman (M) 1:e vice ordförande
Claes Andersson (L) 2:e vice ordförande
Bengt Ludvig (S) *Digitalt*
John Magnusson (SD)

Ersättare Jesper Eneroth (S) *Digitalt*
William Hult (S) *Digitalt*
Martin Ottosson (UP) *Digitalt*
Roberth Österman (M) *Digitalt*
Johanna Salekärr (KD) *Digitalt*

Sekreterare Paragraf 9-12, 25 – *Omedelbar justering*
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande
Kenneth Frii (C)

Justerande
Claes Andersson (L)

Övriga deltagare
Nanna Starast §§ 9-12, 25 Bygglovenheten
Jennifer Ivåker §§ 9-12, 25 Miljöenheten
Malin Ahlqvist §§9-12, 25 Praktikant Samhälle och utveckling

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum 2022-01-20

Datum då anslag sätts upp 2021-01-20 Datum då anslag tas ner 2022-02-11

Förvaringsplats för protokollet

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-132 17
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-01-20

Sida

2 (15)

Innehållsförteckning

Heden 1:14 - Nybyggnad av komplementbostadshus (Dnr MOBN2021/0847).....	3
Heden 1:14 - Nybyggnad av garage (Dnr MOBN2021/0848).....	6
Kråkerön 3:12 - Nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2021/1065).....	9
Marstrand 25:3 - Fasadändring med tillbyggnad av frontespis samt balkong (Dnr MOBN2021/1095).....	12
Förslag om att utse ombud för Miljö och byggnadsnämnden i syn med Mark och miljödomstolen avseende Rombacka 1:3 (Dnr MOBN2017/0914).....	15

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 9/2022

Heden 1:14 - Nybyggnad av komplementbostadshus (Dnr MOBN2021/0847)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbostadshus. Föreslaget komplementbostadshus om cirka 94,5 kvm byggnadsarea är utformat i två plan, med förråd i bottenplan samt bostadslägenhet på plan två. Redovisat förråd och lägenhet har varsin entré. Komplementbostadshuset uppgår till en nockhöjd om cirka 8,15 meter.

Platsen ligger utanför planlagt område. Omgivande landskap utgörs av öppna marker i form av jordbruksmark samt ängs- och betesmark, som delas av med en brant sluttande bäckravin belägen strax norr om sökt plats. Befintliga byggnader i närområdet karaktäriseras främst av relativt låga byggnader, som främst är utformade i ett plan. Aktuell fastighet har tillkommit genom Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2020-04-02 om positivt förhandsbesked, i beslut § 72/2020. I ärende om förhandsbesked, d.nr. MOBN2020/0018, prövades platsens lämplighet enligt då inkommen situationsplan, som redovisade ett enbostadshus med en byggnadsarea om cirka 100 kvm byggnadsarea.

Efter ärende om förhandsbesked har bygglovsärende handlagts inom fastigheten. I tidigare bygglovsärende MOBN2020/0998 ansöktes ursprungligen för nybyggnad av enbostadshus och tillhörande komplementbostadshus i två plan, samt garage i ett plan. Bygglovenheten ställde sig negativa till ursprunglig utformning av ansökan, vilket förmedlades genom en kommunicering till sökanden. En ny utformning av ansökan inkom med ett enbostadshus i två plan samt ett komplementbostadshus i två plan med integrerat garage och förråd i bottenplan och lägenhet på plan två. Det fristående garaget uteslöts från ansökan. Bygglovenheten ställde sig fortsatt negativa till ansökan. Sökanden kommunicerades om avslag igen. Därefter utgick komplementbostadshuset ur ansökan, som därmed reviderades återigen. Bygglov fattades slutligen för ett enbostadshus i två plan samt tillhörande garage i ett plan, i beslut MOBN2020/0998-23.

Bygglovenheten har ännu ett pågående bygglovsärende inom fastigheten, d.nr. MOBN2021/0848, för ny utformning av tidigare beviljat garage i föregående bygglovsärende MOBN2020/0998. Det parallellt pågående ärendet avser en ny utformning av garagebyggnaden i två våningar, med garage i bottenplan samt gästlägenhet på plan två.

Bygglovenheten har inte efterfrågat kompletteringar för bl.a. att visa möjlighet för projektering av hiss till plan två samt uppgifter på kontrollansvarig, då hinder bedöms föreligga för sökt åtgärd.

Ett komplementbostadshus är en komplementbyggnad till ett bostadshus. Begreppet komplementbyggnader är hämtat från ÄPBL (äldre plan- och bygglagen) och i dess förarbeten kan inhämtas att med komplementbyggnad avses bl.a. uthus, garage och andra mindre byggnader; allt med förutsättningen att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. En komplementbyggnad ska vara av en art och omfattning som gör att den

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

4 (15)

underordnar sig huvudbyggnaden och att den inte ensam kan utgöra skäl för att bilda en ny fastighet.

Bygglovenheten kan konstatera att det i dagsläget ännu inte finns en uppförd huvudbyggnad inom aktuell fastighet. Bygglov har beviljats i tidigare ärende för uppförande av ett enbostadshus i två plan samt tillhörande garage i ett plan. I nuläget har dock ingen byggnation påbörjats och det finns därmed ingen befintlig huvudbyggnad på platsen.

Byggnadens föreslagna utformning och placering bedöms inte underordna sig beviljat, men ännu inte uppfört enbostadshus, enligt tidigare bygglov MOBN2020/0998 inom fastigheten. Föreslagen åtgärd innebär ännu ett bostadshus inom fastigheten och byggnaden bedöms kunna fungera som en självständig byggnad. Beviljat enbostadshus inom fastigheten, enligt tidigare bygglovsärende, uppgår till en nockhöjd om cirka 8,20 meter. Nu sökt komplementbostadshus uppgår till 8,15 meter. Sett till föreslagen höjd, utformning samt placering av sökt komplementbostadshus, så bedömer Bygglovenheten att åtgärden inte kan innebära att byggnaden underordnar sig den huvudbyggnad som beviljats, men ännu inte uppförts, inom fastigheten.

Bygglovenheten bedömer även att komplementbostadshuset av den föreslagna utformningen, sett till höjd och storlek, frångår komplementbyggnaders karaktär i närområdet. Åtgärden kan inte innebära en god helhetsverkan eller ett varsamt tillägg. Föreslagen åtgärd bedöms inte uppfylla 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Bygglovenhetens bedömning samt förslag till beslut är att ansökan om bygglov ska avslås, då förutsättningar för lov bedöms inte vara uppfyllda enligt 9 kap. 31 § PBL.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-08-19

Situationsplan inkom 2021-11-12

Fasadritning V, S inkom 2021-11-12

Fasadritning Ö, N inkom 2021-11-12

Plan- och sektionsritning inkom 2021-11-12

Tjänsteskrivelse upprättad 2022-01-05

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Handläggning 4000: -

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-01-20

Sida

5 (15)

Avgiften omfattar handläggning. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-01-05, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inte inkommit med yttrande.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 10/2022

Heden 1:14 - Nybyggnad av garage (Dnr MOBN2021/0848)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av garage. Föreslaget garage om 83 kvm byggnadsarea samt 166 kvm bruttoarea är utformat i två plan, med garage i bottenplan samt lägenhet på plan två. Garagebyggnaden uppgår till en byggnadshöjd om cirka 5,3 meter samt en nockhöjd om cirka 7,7 meter.

Platsen ligger utanför planlagt område. Omgivande landskap utgörs av öppna marker i form av jordbruksmark samt ängs- och betesmark, som delas av med en brant sluttande bäckravin belägen strax norr om sökt plats. Befintliga byggnader i närområdet karaktäriseras främst av relativt låga byggnader, som främst är utformade i ett plan.

Aktuell fastighet har tillkommit genom Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2020-04-02 om positivt förhandsbesked, i beslut § 72/2020, d.nr. MOBN2020/0018. Efter ärende om förhandsbesked har bygglovsärende handlagts inom fastigheten, d.nr. MOBN2020/0998. Under handläggningen gjordes flera revideringar av ansökans utformning. Bygglov fattades slutligen för ett enbostadshus i två plan samt tillhörande garage i ett plan, i beslut MOBN2020/0998-23.

Bygglovenheten har ännu ett pågående bygglovsärende inom fastigheten, d.nr. MOBN2021/0847, för nybyggnad av komplementbostadshus i två våningar i östra delen av fastigheten.

Då Bygglovenheten föreslår avslag har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Aktuell ansökan avser ny utformning av tidigare beviljat garage i föregående bygglovsärende, d.nr. MOBN2020/0998. Bygglov beslutades för ett garage i ett plan om cirka 83 kvm BYA/BTA samt en byggnadshöjd om cirka 3,3 meter. Nu föreslaget garage uppgår till samma byggnadsarea om 83 kvm, men med ännu en våning ovanpå, vilket ger en bruttoarea om totalt 166 kvm. Byggnadens nockhöjd uppgår till cirka 7,7 meter.

Bygglovenheten kan konstatera att det i dagsläget ännu inte finns en uppförd huvudbyggnad inom aktuell fastighet. Bygglov har beviljats i tidigare ärende för uppförande av ett enbostadshus i två plan samt tillhörande garage i ett plan. Nu sökt garagebyggnad avser ändrad utformning av tidigare beviljat garage som beslutades om i samband med bygglov för bostadshuset inom fastigheten.

Ett garage är en komplementbyggnad till ett bostadshus. Begreppet komplementbyggnader är hämtat från ÄPBL (äldre plan- och bygglagen) och i dess förarbeten kan inhämtas att med komplementbyggnad avses uthus, garage och andra mindre byggnader; allt med förutsättningen att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. En komplementbyggnad ska vara av en art och omfattning som gör att den underordnar sig huvudbyggnaden och att den inte ensam kan utgöra skäl för att bilda en ny fastighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

7 (15)

Bygglovenheten har beviljat ett garage på nu sökt placering, för ett garage i ett plan. Tidigare utformning av garaget, placerat nära intilliggande väg samt med långsidan mot vägen, bedömdes godtagbart sett till tidigare utformning av byggnaden. Att nu placera en betydligt högre byggnad på samma närbelägna placering om enbart cirka 1,5 meter mot intilliggande väg, bedöms inte lämpligt. Sett till att det är långsidan mot vägen som man möts av bedöms det även i vissa blickfång kunna innebära att garagebyggnaden kan uppfattas dominerande, sett från vägen. Byggnaden bedöms inte vara anpassad till platsen och bebyggelsens karaktär, där främst låga och mindre bostadshus och komplementbyggnader karaktäriserar bebyggelsen.

Bygglovenheten konstaterar att garaget av den föreslagna storleken, sett till höjd och storlek, frångår karaktären av komplementbyggnader inom närområdet. Nu föreslagen utformning av garagebyggnaden bedöms inte lämplig sett till utformning, placering samt närområdets karaktär. Åtgärden kan inte innebära en god helhetsverkan eller ett varsamt tillägg. Föreslagen åtgärd bedöms inte uppfylla 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Bygglovenhetens bedömning samt förslag till beslut är att ansökan om bygglov ska avslås, då förutsättningar för lov bedöms inte vara uppfyllda enligt 9 kap. 31 § PBL.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-08-19

Fasadritning inkom 2021-11-12

Plan- och sektionsritning inkom 201-11-12

Situationsplan inkom 2022-01-04

Tjänsteskrivelse upprättad 2022-01-05

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Handläggning 4000: -

Avgiften omfattar handläggning. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-01-05, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inte inkommit med yttrande.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

8 (15)

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 11/2022

Kråkerön 3:12 - Nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2021/1065)

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad i form av gäststuga om 25 kvm byggnadsarea.

Enligt gällande detaljplan Hermansby 59 gäller bl.a. att endast en byggnad får uppföras innefattande en bostadsdel om lägst 30 och högst 90 kvm byggnadsarea samt uthusdel om högst 20 kvm byggnadsarea. Uthusdelen kan medges uppföras som friliggande byggnad, där det prövas lämpligt i varje enskilt fall samt bedöms förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av området. Huvudbyggnad får inte inrymma mer än en lägenhet. Uthusdel eller medgivet friliggande uthus får inte inredas för bostadsändamål.

Bygglovenheten har sedan tidigare mottagit en anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad enligt Attefall, d.nr. MOBN2020/0247, för den nu aktuella byggnaden. Kompletteringar efterfrågades i ärendet, men inga handlingar inkom. Handläggaren utförde platsbesök och noterade att byggnaden redan uppförts på platsen samt tagits i bruk. Lägeskontroll har genomförts och byggnadens placering har fastställts till 3,25 meter till fastighetsgräns som angränsar till allmän platsmark. Bygglovenheten har därefter fattat beslut om nekat slutbesked. Ett tillsynsärende om eventuell olovlig byggnation har upprättats för den aktuella byggnaden, d.nr. MOBN2021/1089.

Enligt inkommen situationsplan är komplementbyggnaden placerad 3,5 meter från gräns. Enligt inkommen lägeskontroll i tidigare ärende om Attefall är komplementbyggnaden placerad 3,25 meter från gräns till allmän platsmark, park. Detaljplanen reglerar inte avstånd till gräns. Enligt punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsplaner enligt 17 kap. 4 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, anses ha antagits med stöd av ÄPBL. Enligt samma bestämmelse i ÄPBL ska 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, tillämpas om det inte finns någon föreskrift i planen som reglerar hur nära tomtgränsen en byggnad får placeras.

I 39 § BS anges att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Enligt bestämmelsens tredje stycke får nämnden medge undantag från denna bestämmelse om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

För allmän plats inom detaljplan, till exempel natur eller park, kan ingen lämna medgivande. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat detta i dom beslutad 2015-06-08 för mål nr P 10150-14.

Föreslagen komplementbyggnad om 25 kvm innebär avvikelse från bestämmelse om uthus om högst 20 kvm samt att byggrätten inom fastigheten redan är överskriden. Befintlig

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

10 (15)

huvudbyggnad bedöms i dagsläget uppgå till minst cirka 140 kvm byggnadsarea, utifrån granskning av äldre handlingar från bygglovsärende för ombyggnad av fritidshus år 1977. Bygglövenheten kan därmed konstatera att fastighetens byggrätt redan är utnyttjad samt överskriden.

Föreslagen komplementbyggnad avviker även sett till bestämmelse om att uthus inte får inredas för bostadsändamål.

Bygglövenheten har inte fått in korrekt kartunderlag i aktuellt ärende. I tidigare anmälningsärende om komplementbyggnad enligt Attefall, d.nr. MOBN2020/0247, finns ett utdrag från primärkartan över fastigheten. Vid granskning av primärkartan inkommen 2020-03-10 i tidigare ärende, framgår att befintlig huvudbyggnad delvis är förlagd inom prickad mark samt att den nu aktuella byggnaden innebär en placering helt inom prickad mark, som inte får bebyggas.

Enligt inkommen situationsplan är komplementbyggnaden placerad 3,5 meter från gräns. Enligt inkommen lägeskontroll i tidigare ärende är komplementbyggnaden placerad 3,25 meter från gräns till grannfastighet som utgörs av allmän platsmark, park. I 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, anges att byggnad inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. För allmän plats inom detaljplan, till exempel natur eller park, kan ingen lämna medgivande om närmare placering till gräns.

Alla avvikelser ska sammantaget kunna bedömas utgöra en liten avvikelse, det är alltså inte möjligt att bedöma varje enskild avvikelse för sig själv som liten och sedan godta alla avvikelser. Utifrån en sammantagen bedömning av ovan nämnda befintliga och tillkommande avvikelser kan Bygglövenheten inte betrakta dem som en liten avvikelse.

Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och att föreslagen utformning inte går att bedömas som en liten avvikelse, enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglov ska därmed avslås.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-10-21

Situationsplan inkom 2021-10-21

Planritning, fasadritning inkom 2021-10-21

Fasadritning V, S, N, sektionsritning inkom 2021-10-21

Lägeskontroll inkom 2021-05-25 (i ärende MOBN2020/0247)

Karta utdrag från primärkartan inkom 2020-03-10 (i ärende MOBN2020/0247)

Skrivelse – svar på kommunikering inkom 2022-01-14

Skrivelse - från sökanden inkom 2022-01-17

Bilaga skrivelse inkom 2022-01-17

Tjänsteskrivelse upprättad 2022-01-04

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

11 (15)

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Handläggning 4000: -

Reducering -2400 :-

Totalsumma: 1600:-

Avgiften omfattar handläggning. Tidsfristen började löpa 2021-10-21 och beslut fattades 2022-01-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige och faktureras separat.

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-12-14, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelser inkomna 2022-01-14 och 2022-01-17.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning): [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 12/2022

Marstrand 25:3 - Fasadändring med tillbyggnad av frontespis samt balkong (Dnr MOBN2021/1095)

Sammanfattning

Ansökan avser fasadförändring genom tillbyggnad med frontespis samt balkong på befintligt fritidshus inom fastigheten Marstrand 25:3. Tillbyggnaden sker på byggnadens östra fasad.

Det har sedan tidigare uppförts en frontespis på byggnadens västra fasad, genom bygglovsärende år 1949 för dåvarande samt tidigare fastighetsbeteckning Kvarnen 3. Befintlig frontespis är inte redovisad på inlämnade ritningar. Byggnaden har även en befintlig balkong på norra fasaden. Se ritningar från tidigare ärende.

Bygglovenheten har noterat att väderstreck på fasadritning inte är korrekt redovisat samt att det saknas ritningsunderlag för samtliga fasader samt underlag som redogör för byggnadens befintliga utseende. Det har inte efterfrågats ytterligare eller reviderade handlingar i ärendet, då hinder bedöms föreligga för sökta åtgärder.

Fastigheten ligger inom detaljplan Marstrand 878 samt inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) och inom kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Gällande detaljplan Marstrand 878, som även syftar till att fungera som en bevarandeplan, anger bland annat att frontespis får utföras endast där så prövas lämpligt. Vid inredning och ombyggnad av vindar bör man undvika att röra den befintliga takformen. Endast i undantagsfall bör utbyggnader tillåtas om detta kan ske med hänsyn till omgivningen. Utförandet bör då vara som frontespiser genom förhöjda långfasader i begränsad omfattning. Frontespiserna kan ha rak avslutning eller sadeltak. Takmaterial ska vara rött oglaserat taktegel eller, där så prövas lämpligt med hänsyn till befintliga förhållanden, falsad plåt. Vidare anger detaljplanen bland annat att byggnaders yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilket är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. Byggnadernas fasader ska utföras i trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger.

Bevarandeplanen beskriver att Marstrandsön har två bebyggelse typer; stadsbebyggelsen utmed gatorna samt fiskarbebyggelse och småfolksbebyggelse i kvarterens inre. Uppdelningen i två bebyggelse typer bör bibehållas enligt bevarandeplanen. Intentionen i bevarandeplanen är huvudsakligen att reglera och bevara bebyggelsen, men också att kunna utveckla Marstrand och möjliggöra för en mer permanent användning av bostäderna. Vidare anger bevarandeplanen att strävan bör vara att förändringar ska göras på ett sådant sätt där så mycket av det ursprungliga bibehålls.

Aktuell fastighet ingår i bevarandeplanen för Marstrand och anses utgöra en sådan kulturhistorisk byggnad som omfattas av förvanskningförbud och varsamhetskravet enligt Plan- och bygglagen (PBL). Fastigheten ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården samt inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-01-20

13 (15)

Vid bygglovsprövning sker bedömning mot gällande detaljplan med syfte som bevarandeplan, samt att det allmänna intresset för bevarandet av kulturhistorisk värdefull bebyggelse beaktas. Marstrandsöns bostadsbebyggelse har tillkommit under olika tider, för olika människor och till olika byggkostnader. Många kan förknippa Marstrandsön med större och pråliga byggnader, men den stor del av befintlig bebyggelse uppfördes av enkla människor, med relativt enkla medel. Byggnaderna uppfördes därmed i ett enklare stuk. Bebyggelsen på Marstrand har en karaktär med en blandning av hustyper, där det för de enklare byggnaderna innebär en karaktär av enkelhet och litenhet. Det är såväl typiskt som viktigt för bebyggelsen att det tydligt kan urskiljas ungefär när olika byggnader har uppförts.

Byggnaden på Marstrand 25:3 bedöms utgöra en enkel bostad. Byggnaden har sedan tidigare beviljats en frontespis på byggnadens västra fasad. På ritningarna framgår även balkong på norra fasaden. Att nu uppföra ytterligare en frontespis samt balkong på den östra fasaden, bedöms innebära en västlig ändring av byggnadens nuvarande uttryck som har en tämligen enkel och avskalad befintlig fasad åt öster. Nu föreslagna frontespis är i sin utformning högre än befintlig frontespis och bedöms tillsammans med tillhörande balkong innebära en påtaglig förändring av byggnadens enklare karaktär. Den östra fasaden som aktuell åtgärd föreslås på, bedöms vara än mer exponerad ut mot gårdsgatan än befintlig frontespis åt väster, där det är mycket smalt mellan befintliga byggnader.

Föreslagna åtgärder innebär frontespiser längs byggnadens båda långfasader och bedöms inte utgöra det undantagsfall som detaljplanen avser. Bygglovenheten anser att aktuell fastighet redan har fått undantag för frontespis på västra fasaden och att det inte bedöms som en varsam ändring av byggnaden med ytterligare en frontespis samt balkong. Åtgärderna bedöms inte lämpliga, då det i för stor grad innebär att man frångår byggnadens ursprungliga uttryck av att vara en enkel bostad.

Föreslagna åtgärder bedöms inte följa bevarandeplanen och ändringarna anses inte utföras varsamt med hänsyn till byggnadens utformning som småskalig bostad. Åtgärderna bedöms inte anpassade med hänvisning till att det inte kan anses innebära en varsam ändring, så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas på aktuell byggnad. Föreslagna åtgärd strider mot 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt 8 kap. 17 § PBL.

Bygglovenheten bedömer att även om föreslagna balkong inte utgör en mätvärd utkragande byggnadsdel, så bedöms åtgärden innebära en påverkan på den mindre gatan invid byggnaden. I ett områdes kulturvärden ingår även andra delar än enbart byggnader. Exempelvis innefattas även tomter och gaturums egenskaper. Gatan intill fritidshusets östra fasad har en befintligt trång karaktär, genom det nära avståndet mellan befintliga byggnader. Att förlägga en balkong ut mot den redan trånga gårdsgatan, bedöms påverka upplevelsen av gatan inom kulturmiljön samt intresset av en god helhetsverkan.

Vidare bedöms åtgärden avvika från detaljplanen avseende att frontespisen inte anses lämplig, samt att byggnaders yttre inte gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Föreslagna åtgärd strider därmed mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL. Avvikelsen kan inte heller anses utgöra en liten avvikelse då syftet med detaljplanen som bevarandeplan motverkas enligt 9 kap. 31b § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-01-20

14 (15)

Vid en sammantagen bedömning anser Bygglövenheten att ansökan ska avslås då föreslagna åtgärder strider mot detaljplanen och bevarandeplanen för Marstrand.

Bygglövenheten har inte utrett byggnadshöjden i detta skede, sett till de handlingar som inkommit samt att det bedöms föreligga hinder för sökta åtgärder.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-11-02

Fasadritning inkom 2021-11-02

Sektionsritning inkom 2021-11-02

Konstruktionsritning inkom 2021-11-02

Ritningar Kvarnen 3 (hämtade från ärende 490303 § 17 i Bygglövenhetens arkiv)

Tjänsteskrivelse upprättad 2022-01-04

Yrkande

Kenneth Frii (C): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Kenneth Friis (C) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 25/2022

Förslag om att utse ombud för Miljö och byggnadsnämnden i syn med Mark och miljödomstolen avseende Rombacka 1:3 (Dnr MOBN2017/0914)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått kallelse till sammanträde och syn med Mark- och miljödomstolen i ärende nr P 2066-21. Sammanträde och syn avser överklagandet av Länsstyrelsens beslut om förhandsbesked på fastigheten Rombacka 1:3 i Kungälv kommun.

Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om positivt förhandsbesked i aktuellt ärende, genom beslut § 157/2020. Ärendet överklagades vidare till Länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagan, genom beslut 2021-04-13, Länsstyrelsens dnr 403-36021-2020. Ärendet har därefter överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen.

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef och bygglovshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Förslag om att utse ombud för Miljö och byggnadsnämnden i syn med Mark och miljödomstolen avseende Rombacka 1:3
Bilaga Kallelse till sammanträde och syn inkom 2021-11-24

Beslut

1. Miljö och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef och bygglovshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet.
2. Miljö och byggnadsnämndens ordförande undertecknar fullmakt.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign