

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-01-23

Sida

1 (3)

Plats och tid Stadshuset, plan 2 Inlandsrummet klockan 09:00-12:33

Beslutande	Charlotta Windeman (M) Mats Frisell (S) Claes Andersson (L) Susanne Jönsson (S) Kenneth Frii (C)	Ordförande 1:e vice ordförande 2:e vice ordförande
------------	--	--

Ersättare	Marie Johansen (MP) Henry Larsson (V) Tomas Emanuelsson (S)	§§ 1-20
-----------	---	---------

Sekreterare	Paragraf 18 omedelbar justering
Sara Flytström	

Ordförande	Charlotta Windeman (M)
------------	------------------------

Justerande	Claes Andersson (L)
------------	---------------------

Ej närvarande	Alexander Gustafson (M) Jim Lundgren (SD)
---------------	--

Övriga deltagare	Mirsad Radoncic Kristina Franzén Linda Lundborg Marit Lorenzen Gustav Mesaros Josefine Amnesten Ingela Eriksson Emelie Wallenås Ingrid Fjordhult Sara Zanders Therése Albertsson Linnéa Wiktorsson	Samhällsbyggnad §§ 1–25 Samhällsbyggnad §§ 1–25 Samhällsbyggnad §§ 3–5, 7–10 Samhällsbyggnad §§ 1–4, 11–12 Samhällsbyggnad §§ 3–5, 16–20 Samhällsbyggnad §§ 3–5 Samhällsbyggnad §§ 3–5 Samhällsbyggnad §§ 7–9 Samhällsbyggnad §§ 7, 11, 16 Samhällsbyggnad §§ 7–10, 18–20 Samhällsbyggnad § 22 Samhällsbyggnad §§ 22-23
------------------	---	--

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdat um	2025-01-23
-------	---------------------------	-----------------------	------------

Datum då anslag sätts upp	Datum då anslag tas ner
------------------------------	----------------------------

Förvaringsplats
för protokollet

Underskrift

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
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

§ 18/2025

MOBN 2024-000712 - ROMELANDA-HÄLJERÖD 1:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, samt installation eldstad

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnation av ett enbostadshus och garage. På fastigheten som omfattar ca 8500 m² finns sedan tidigare ett flerbostadshus samt en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader placerade huvudsakligen i den norra och nordvästra delen. Föreslagen åtgärd har placerats i den södra hörnet av fastigheten.

För platsen saknas detaljplan, men fastigheten angränsar till detaljplan Romelanda 354 som antogs 2017-04-20. Fastighet omfattas av skyddsbestämmelser för Göta Älv och Vänersborgs vattenskyddsområde (GÄVSO) samt inom Statens Geotekniska Instituts (SGI) ansvarsområde för stabiliteten i Göta älvdalen. Aktuell plats ligger inom skredriskinventering, stabilitetszon I utförd 2001 av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (tidigare Räddningsverket).

Platsen ligger inom område för riksintresse friluftsliv och inom riksintresse naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) samt angränsar strandskyddat område enligt 7 kap. 13–18 §§ MB.

Föreslagen tomt ligger bl.a. inom skredrisk stabilitetszon I vilket innebär att förutsättningar för initialskred och ras finns. Åtgärden anses därmed inte uppfylla 2 kap. 5 § p. 2 och p 5. PBL som anger att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. jord, berg- och vattenförhållandena samt risken för olyckor, översvämning och erosion.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att ytterligare bostadshus på fastigheten bör prövas genom en detaljplan. Aktuell fastighet angränsar till ett område med en detaljplan, som vann laga kraft år 2017, med ett flertal nya byggrätter och i området råder en stor efterfrågan på bebyggande.

Prövning i detaljplan är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet, påverkan på t.ex. riksintressen, infrastruktur och framtida risker såsom geoteknik m.m. utreds, liksom placering, antal byggnader samt lämplig yta och volym. Med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen bör kommunen med en detaljplan pröva aktuellt markområdes lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Krav på detaljplan ställs därmed för sökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § PBL (p 4a.).

Huruvida aktuella platser, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämpade för ändamålet bostad kan framstå enbart genom prövning med detaljplan. Det allmänna intresset av att i ett sammanhang kunna pröva frågan om platsens och områdets lämplighet för ytterligare ny bebyggelse överväger det enskilda intresset av att kunna bygga nya hus utan det dröjsmål som en detaljplanläggning skulle innebära, enligt 2 kap. 1 PBL.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Vid en sammantagen bedömning av ärendet anser Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt inte uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2025-01-08
Handling Geo	2024-12-02
Handling Geotekniskt PM	2024-12-02
Epostmeddelande	2024-12-02
Kommunicering	2024-10-29
Ansökan	2024-10-16

Justeras sign

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-01-23
3 (3)

Markplaneringsritning	2024-10-16
Situationsplan Dagvatten	2024-10-16
Planritning	2024-10-16
Plan-, fasad-, sektionsritning Garage, öster, väster	2024-10-16
Sektionsritning	2024-10-16
Fasadritning med marklinjer Öster, väster	2024-10-16
Fasadritning med marklinjer Söder, norr, inkl. garage	2024-10-16
Situationsplan	2024-10-16
Epostmeddelande	2024-12-02

Beslut

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

Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Handläggning	12 495:-
Reducering	-9 996:-
Totalsumma:	2 499:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2024-10-16 och beslut fattades 2025-01-23, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 4 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 2024-10-29, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2024-12-02.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande: [REDACTED]

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

Ange diarienummer samt beslutsnummer och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign