

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-08-28

Sida

1 (76)

Plats och tid klockan 09:30-17:00

Beslutande Charlotta Windeman (M)
Mats Frisell (S)
Claes Andersson (L)
Susanne Jönsson (S)
Kenneth Frii (C)
Louise Nilsson (M)

Ordförande
1:e vice ordförande §§ 176-187 189-212
2:e vice ordförande

§§ 188

Ersättare Jim Lundgren (SD)
Louise Nilsson (M)
Henry Larsson (V)
Tomas Emanuelsson (S)

§§ 176-182

Sekreterare

Paragraf 176-212

Moa Stensson

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande Alexander Gustafson (M)

Övriga deltagare	Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 176-212
	Kristina Franzén	Samhällsbyggnad §§ 176-212
	Josefin Amnesten	Samhällsbyggnad §§ 176-180
	Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 176, 182-186
	Sara Zanders	Samhällsbyggnad §§ 176, 187-190
	Kajsa Ingberg	Samhällsbyggnad §§ 176, 182-190
	Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 181-184, 187-190
	Therése Albertsson	Samhällsbyggnad §§ 180, 187, 203-205, 212
	Beata Lindqvist	Samhällsbyggnad §§ 187-190, 196
	Niklas Lundstedt	Samhällsbyggnad §§ 176-180, 190-195, 209
	Ingrid Fjordhult	Samhällsbyggnad §§ 196-200

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdat
um

2025-08-28

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2025-08-28

2 (76)

Gustav Mesaros	Samhällsbyggnad §§ 200-202, 205, 210
Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 180, 206-208, 212
Anna Teleberg	Samhällsbyggnad §§ 176-180
Alexandra Nilsson	Samhällsbyggnad §§ 176-212
Tomas Barthel	Samhällsbyggnad §§ 176-180
Maja Ljungqvist	Samhällsbyggnad §§ 176-180, 188-205, 209-210
Charlotta Larsson	Samhällsbyggnad §§ 176-186
Hans Nilsson De la Croix	Samhällsbyggnad §§ 190
Eva Sigurd	Samhällsbyggnad §§ 190
Åsa Johansson	Samhällsbyggnad §§ 189-190

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
3 (76)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden	5
Anmälan om jäv under sammanträdet	6
Information från verksamheten	7
Redovisning av delegationsbeslut	8
Beslut från annan myndighet	9
Behovsutredning 2026-2028 (Dnr MOBN2025/0062)	10
Instön 1:417 - Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2022/0003)	12
Förbud att använda avfallsmassor för utfyllnad av damm (Dnr MOBN2025/0067)	14
Beslut om miljöstraffavgift - Lefstad 1:4 (Dnr MOBN2025/0065)	16
Beslut om miljöstraffavgift - Aröd 4:127 (Dnr MOBN2025/0066)	17
Strandskyddad dispens för nybyggnad av fritidshus - Lycke 6:1 (Dnr MOBN2025/0064)	19
Yttrande - Granskning för detaljplan Handel vid E6 i Kungälv (Dnr MOBN2024/0053)	22
Yttrande - samråd för detaljplan för förskola, del av Vena 1:3 (Dnr MOBN2025/0060)	23
Yttrande - samråd planprogram Kexstaden Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 och 3 mfl (Dnr MOBN2025/0061)	24
MOBN 2022-001092 - ÖDSMÅL 1:35 - Olovlig byggnation (Dnr MOBN2025/0068)	25
MOBN 2025-000334 - HÅFFREKULLEN 1:31 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)	27
MOBN 2025-000335 - HÅFFREKULLEN 1:32 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)	29
MOBN 2025-000336 - HÅFFREKULLEN 1:33 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)	31
MOBN 2023-000111 - ARÖD 2:240 - Olovlig åtgärd byggnation komplementbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)	33
MOBN 2025-000353 - GJUTAREN 24 - Bygglov för tillbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)	35
MOBN 2025-000445 - RISHAMMAR 1:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)	38
MOBN 2025-000158 - MARSTRAND 41:11 - Bygglov för tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0068)	39
MOBN 2025-000503 - ROLLSBO 1:40 - Bygglov för ändrad användning till gymverksamhet (Dnr MOBN2025/0068)	43
MOBN 2025-000318 - SKÅTTAN 1:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av en (Dnr MOBN2025/0068)	48
MOBN 2025-000184 - ROMELANDA-RYR 2:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två tvåbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)	53
MOBN2025-000298 - KOMARKEN 1:1 - Tidsbegränsat lov i 10 år för nybyggnad av fackverkstorn med teknikbod (Dnr MOBN2025/0068)	54
MOBN 2025-000421 - SJÖHÅLA 3:50 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)	55
MOBN 2025-000408 - BULTEN 4 - Bygglov för ändrad användning av industribyggnad (Dnr MOBN2025/0068)	57
MOBN 2025-000495 - EKELOV 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)	61
MOBN 2025-000388 - SKÅRBY 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2025/0068)	64
MOBN 2025-000375 - VENA 1:30 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0068)	67
Uppdrag från Demokratiberedningen	68
Information om workshop	69
MOBN 2025-000461 - ROLLSBO 3:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)	70
MOBN 2024-000804 - GYBERG 1- Olovlig åtgärd (Dnr MOBN2025/0068)	73
MOBN 2025-000400 - SKÅRA 1:54 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad samt mur och plank (Dnr MOBN2025/0068)	74

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
4 (76)

§ 176/2025

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
5 (76)

§ 177/2025

Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden:

- MOBN 2025-000461 - ROLLSBO 3:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus
- MOBN 2024-000804 - GYBERG 1- Olovlig åtgärd
- MOBN 2025-000400 - SKÅRA 1:54 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad samt mur och plank

Utgående ärenden:

- MOBN 2025-000445 - RISHAMMAR 1:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
6 (76)

§ 178/2025

Anmälan om jäv under sammanträdet

Tomas Emanuelsson (s) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av § 188 på grund av jäv.
Mats Frisell (S) anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av § 188 på grund av jäv.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
7 (76)

§ 179/2025

Information från verksamheten

Josefin Amnesten, miljöinspektör informerar om:

- Bakgrund
- Klagomål
- Förslag från VA
- Fortsatt handläggning

Linda Lundborg, miljöinspektör, och Sara Zanders, miljöinspektör, informerar om:

- Pågående massärenden

Kristina Franzen, enhetschef miljö informerar om:

- Tillsyn från arbetsmiljöverket
- Nationell tillsynsinsats med fokus på otillåten påverkan, hot och våld
- Ny medarbetare

Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Rekrytering av ny personal
- Planerat driftstopp
- Seminarium för förtroendevalda
- Information om ärende i Tjuvkil
- Ny anvisning för distansarbete
- VA-dragning av ledning

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
8 (76)

§ 180/2025

Redovisning av delegationsbeslut

Miljö:

- MOBNM-2023-1543 M-2025-760 2025-06-10 Klagomål dumpat trädgårdsavfall.
Punkt i delegationsordningen: 2.1.11.1
- MOBNM-2024-1733, M-2025-667 2025-06-11 - KAREBY-TORP 3:16 - Delegationsbeslut
föreläggande med vite
Punkt i delegationsordningen: 2.1.9.3
- MOBNM-2025-1047 M-2025-733 2025-06-04 - GAMLA STADEN 1:12 -Delegationsbeslut
registrering
Punkt i delegations ordningen: 2.3.1.1

Bygg:

- MOBN 2024-000201 Resecentrum 2 D 2025-000731 Ovårdad tomt
Punkt i delegationsordningen: 3.1.4.1
- MOBN 2025-000304 D 2025-000621 TORSBY-TOFTA 2:87 - Bygglov för fasadändring av
garage
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.19
- MOBN 2025-000225 D 2025-000661 FLOTTÖREN 3 - Bygglov för utvändig ändring av fritidshus
Punkt i delegationsordningen: 3.1.1.2

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
9 (76)

§ 181/2025

Beslut från annan myndighet

Kristina Franzén, enhetschef miljö och Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Beslut om tillstånd från länsstyrelsen
- Dom från mark- och miljödomstolen

Beslut

Informationen antecknas till protokollet,

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 182/2025

Behovsutredning 2026-2028 (Dnr MOBN2025/0062)

Sammanfattning

Miljöenheten tar årligen fram en aktuell behovsutredning för beslut i miljö- och byggnadsnämnden. I behovsutredningen görs en uppskattning av den personella resurs som krävs för att fullfölja de uppgifter som miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för. Även i år har vi använt oss av en gemensam modell för Västra Götalands län samt Hallands län.

Förra årets utredning visade ett totalt behov på 30,4 årsarbetskrafter, medan budgeten för 2025 var fastställd till 21,5 årsarbetskrafter. Förvaltningen bedömer att resursbehovet kommer att variera under den kommande treårsperioden, med högre behov under det första året och något lägre det andra och tredje året. För 2026 bedöms det totala behovet vara 30,6 årsarbetskrafter, en ökning med 0,2 årsarbetskrafter jämfört med föregående år. Hela utredningen "Behovsutredning för miljöenheten, 2026–2028" är bifogad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Behovsutredning 2026-2028
Bilaga MOBNM-2025-1097--Behovsutredning 2026-2028

Beslut

Behovsutredningen 2026–2028 antas. Behovsutredningen lyfts vidare för kännedom till kommunstyrelsen.

Miljötillsynsförordningen (SFS 2011:13)

Enligt 1 kap. 3§ ska tillsynsmyndigheten planera och organisera sin tillsyn så att den är effektiv och uppfyller de krav som ställs i miljöbalken och andra författningar.

Enligt 2 kap. 4§ ska myndigheten ha en tillsynsplan. Denna plan ska årligen revideras och beskriva hur tillsynen ska genomföras för att vara effektiv och ändamålsenlig. Det är i samband med upprättandet och revideringen av denna tillsynsplan som behovet av resurser och arbetsinsatser kan analyseras och bedömas, vilket i praktiken kan innefatta en behovsutredning.

Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2005:21) om offentlig kontroll av livsmedel

Enligt Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2005:21) om offentlig kontroll av livsmedel finns det regler om hur kontrollverksamheten ska planeras och utföras:

- 6 §: Kontrollmyndigheten ska ha ett system för att planera, utföra, följa upp och utvärdera den offentliga kontrollen.
- 7 §: Kontrollmyndigheten ska upprätta och genomföra en kontrollplan som omfattar den offentliga kontrollen.

Dessa bestämmelser innebär att kontrollmyndigheten måste ha en strukturerad och systematisk plan för sin verksamhet, vilket kan kräva en bedömning av resursbehovet. En sådan bedömning kan i praktiken utformas som en behovsutredning, även om termen inte används specifikt i föreskrifterna.

Bilaga: Behovsutredning för miljöenheten 2026–2028

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
11 (76)

Expedieras till:

Kommunstyrelsen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 183/2025

Instön 1:417 - Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2022/0003)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2022 att avslå ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för brygga med tillhörande trögång och trädäck på fastigheten Instön 1:417. Nämnden beslutade även att förelägga [REDACTED], att inom en viss tid, riva och forsla bort bryggan, trögången och trädäcket samt att återställa marken. [REDACTED] överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Västra Götalands län som avslog överklagandet. [REDACTED] överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen beslutade den 29 mars 2023 att avvisa överklagandet. Miljö- och byggnadsnämndens beslut står därmed fast.

Miljöenheten har därefter fått in ett klagomål om att bryggan fortfarande är kvar på platsen. Vid ett tillsynsbesök den 2 december 2024 kunde miljöenheten konstatera att brygga med tillhörande trögång och trädäck finns kvar på platsen.

Miljöenheten anser därför att ett nytt föreläggande ska fattas och att det förenas med ett vite, som träder i kraft om åtgärderna inte vidtas.

Miljöenhetens förslag till beslut är följande:

[REDACTED] föreläggs att 1. riva och forsla bort bryggan, 2. riva och forsla bort trögången och trädäcket i anslutning till bryggan, 3. återställa marken som i nuläget upptas av anläggningarna i punkten ovan så att betonggjutningar, metallfundament eller övriga fästanordningar inte finns kvar, samt 4. redovisa foton till miljö- och byggnadsnämnden som styrker att åtgärder enligt ovan utförts på ett tillfredsställande sätt.

Punkt 1, 2 och 3 ska vara utförda senast 10 månader efter delgivningen av detta beslut.

Punkt 4 ska inkomma till miljöenheten senast 2 veckor efter det att åtgärderna i punkt 1, 2 och 3 ska vara utförda. Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att naturmiljön inte kommer till skada.

Föreläggandet är kombinerat med ett vite på 100 000 kr för punkt 1, 50 000 kr för punkt 2 och 25 000 kr för punkt 3.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Instön 1:417 - Ansökan strandskydd
Bilaga MOBNM-2021-1812--Bilaga 1
Bilaga MOBNM-2021-1812--Bilaga 2

Beslut

[REDACTED], personnummer [REDACTED], ska utföra följande åtgärder inom fastigheten Instön 1:417:

1. Riva och forsla bort brygga (se flygfoto i bilaga 1).
2. Riva och forsla bort trögången och trädäcket i anslutning till bryggan (se flygfoto i bilaga 2).
3. Återställa marken som i nuläget upptas av anläggningarna i punkten ovan så att inte betonggjutningar, metallfundament eller övriga fästanordningar, finns kvar.
4. Redovisa fotografier till miljö- och byggnadsnämnden som styrker att åtgärder enligt ovan utförts på ett tillfredsställande sätt.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
13 (76)

Punkt 1 och 2 ska vara utförda senast 10 månader efter delgivningen av detta beslut. Punkt 3 ska inkomma till miljöenheten senast 2 veckor efter det att åtgärderna i punkt 1 och 2 ska vara utförda.

Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att naturmiljön inte kommer till skada.

Föreläggandet är kombinerat med ett vite på 100 000 kr för punkt 1, 50 000 kr för punkt 2 och 25 000 kr för punkt 3.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9 § och med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken (1998:808).

Beslutet kommer att skickas till Inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 26 kap 15 § Miljöbalken. När anteckning gjorts gäller beslutet även mot ny ägare av fastigheten.

Expedieras till:

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, fastighetsinskrivning@lm.se (Bilaga 1 ska expedieras tillsammans med beslutet).

[REDACTED] (Tjänsteskrivelsen och bilaga 1 ska expedieras tillsammans med beslutet, samt bilaga Hur man överklagar).

Avgift

Miljö- och byggnadsnämnden tar ut en timavgift för arbetet. Timavgiften för 2025 är 1073 kr och är beslutad av kommunfullmäktige. Avgift fastställs i ett separat beslut.

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 Miljö- och 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 184/2025

Förbud att använda avfallsmassor för utfyllnad av damm (Dnr MOBN2025/0067)

Sammanfattning

En anmälan om vattenverksamhet om att fylla igen ett småvatten har gjorts till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har genom sitt beslut i ärendet godkänt åtgärden under vissa villkor, bland annat att massorna inte får innehålla föroreningar som kan medföra en risk för människors hälsa eller miljön. Det framgår inte vilka halter som Länsstyrelsen bedömer inte medför en risk och som därmed kan användas utifrån deras beslut. Det framgår heller ingen bedömning av om det rör sig om avfallsmassor eller material som utgör en produkt, som är tänkt att användas. Länsstyrelsens beslut är grundat på uppgifter om att det finns ett bygglov på platsen, vilket har visat sig inte stämma.

Länsstyrelsens beslut har medfört att Miljöenheten har mottagit frågor om vilka massor som kan användas i arbetena. Miljöenheten lät starta ett tillsynsärende (detta ärende med diarienummer 2025-808), för att följa upp vilka massor som avses att användas i utfyllnaden.

Massor som har grävts upp i samband med byggnationer eller liknade utgör ett avfall, om det inte finns en säkerställd avsättning och om det inte är visat att massorna är miljö- och hälsomässigt lämpliga för användningen. För att kunna avgöra om massorna uppfyller relevanta produkt-, miljö- och hälsoskydds krav för den specifika användningen måste det på förhand, och med tillräcklig grad av säkerhet, vara känt var massorna kommer ifrån. Om dessa krav inte uppfylls, eller om dokumentation saknas, ska massorna betraktas som avfall och hanteras enligt avfallslagstiftningen. Av de uppgifter som har lämnats in i ärendet framgår att det är okänt var massorna kommer ifrån, men att det är tänkt att massor från pågående projekt som har massor för tillfället är tänkta att tas emot. Massorna ska då hanteras enligt avfallslagstiftningen. Kommunen, genom Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun, är tillsynsmyndighet över avfallshanteringen.

Massornas ursprung är okänt och beskrivs med att det ska redovisas i efterhand. Det innebär att det inte finns tillräckliga kunskaper om det avfall som är tänkt att användas i utfyllnaden och att verksamhetsutövaren därmed inte lever upp till kunskapskraven i kapitel 2 i miljöbalken.

Genom att massornas ursprung är okänt är det inte heller möjligt att visa att massorna är lämpliga för ändamålet och det kan därmed inte betraktas som återvinning. Att återvinna avfall innebär att vidta en åtgärd som innebär att avfall kommer till nytta som ersättning för något annat material.

Det som framför allt utmärker en återvinningsåtgärd är att åtgärden huvudsakligen syftar till att användande av avfallet bidrar till att bevara naturresurser genom att ersätta andra material som annars skulle ha behövts. Endast den mängd avfall som behövs för konstruktionens funktion, t.ex. bärförmåga, hållbarhet med mera bör kunna hanteras som återvunnen. Anläggningen ska också fylla någon slags behovd funktion. Utifrån de uppgifter som har lämnats in i ärendet görs bedömningen att det material som avses att användas i utfyllnaden inte ersätter annat material, som annars skulle ha använts. Den bedömningen grundar sig i att det inte finns anledning att lägga igen vattenområdet då åtgärden inte leder till att binda kol, hålla vatten eller förhindra erosion. Det är inte heller troligt att utfyllnad av vattenområdet bidrar till att stödja den biologiska mångfalden. Det är därmed inte visat att det huvudsakliga syftet med användningen av avfallsmassorna är att ersätta ett annat material. Det kan därmed inte betraktas som återvinning utan som bortskaffade. Ett förbud är därför motiverat. För att undvika att skada hinner uppstå och för att skydda tillsynsmyndighetens möjlighet att agera effektivt, ska beslutet gälla omedelbart.

Den person som har gjort anmälan om att fylla ut ett vattenområde på sin fastighet är att betrakta som verksamhetsutövare och den som beslutet riktas till.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
15 (76)

Miljöenhetens förslag till beslut:

[REDACTED], personnummer [REDACTED] förbjuds att använda avfall för utfyllnad i området som framgår av karta i bilaga 1 till detta beslut.

Beslutet gäller direkt även om det överklagas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Förbud att använda avfallsmassor för utfyllnad av damm
Bilaga MOBNM-2025-808--Bilaga 1 Karta
Bilaga MOBNM-2025-808--Bilaga 2 Länsstyrelsens beslut med bilaga

Beslut

[REDACTED], personnummer [REDACTED], förbjuds att använda avfall för utfyllnad i området som framgår av karta i bilaga 1 till detta beslut.

Beslutet gäller direkt även om det överklagas.

Expedieras till:

[REDACTED] på e-post [REDACTED] (tjänsteskrivelsen och karta i Bilaga 1, ska expedieras tillsammans med beslutet).

Delges:

[REDACTED] på e-post [REDACTED] (tjänsteskrivelsen och karta i bilaga 1, ska expedieras tillsammans med beslutet)

För kännedom till:

Länsstyrelsen Västra Götalands län vastragotaland@lansstyrelsen.se gällande ärende med diarienummer 5914-2024. (tjänsteskrivelsen och karta i bilaga 1, ska expedieras tillsammans med beslutet)

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 Miljö- och 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 185/2025

Beslut om miljöstruktionsavgift - Lefstad 1:4 (Dnr MOBN2025/0065)

Sammanfattning

Miljöenheten har granskat den Enkät – miljötillsyn åkerier som [REDACTED] skickat in. I samband med detta har utdrag ur avfallsregistret gjorts, vilket visar på att företaget 5 gånger det senaste året missat att rapportera in sina transporter i tid.

Enligt 11 kap 8b § i förordning (2012:259) om miljöstruktionsavgifter ska en överträdelse av 6 kap. 11 § avfallsförordningen (2020:614) förenas med en miljöstruktionsavgift om 5 000 kronor. Överträdelsen gäller om verksamhetsutövaren är försenad med att lämna uppgifter till Naturvårdsverket. Uppgifterna ska innehålla anteckningar utifrån 6 kap. 1-5 §§ samma förordning.

I detta fall bedömer vi att överträdelser gjorts vid 5 tillfällen under perioden 2024-06-04 till 2025-06-04. Tidigare dom har fastställt att det är skäligt att besluta om miljöstruktionsavgift för förseningar efter de 2 arbetsdagarna verksamheten har på sig att registrera till Naturvårdsverket. 5 överträdelser motsvarar 25 000 kr.

Nämnden föreslås besluta att [REDACTED] ska betala en miljöstruktionsavgift om totalt 25 000 kr för att inte ha registrerat farligt avfall i tid.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om miljöstruktionsavgift - Lefstad 1:4

Beslut

[REDACTED] organisationsnummer [REDACTED], ska betala en miljöstruktionsavgift om 25 000 kronor för att inte ha registrerat transport av farligt avfall i tid till Naturvårdsverket vid 5 tillfällen under perioden 2024-06-04 till 2025-06-04.

Avgiften ska betalas till Kammarkollegiet enligt särskild betalningsuppmaning och ska ske senast 30 dagar efter det att beslutet delgivits.

Delges:

[REDACTED], [REDACTED]
Tjänsteskrivelsen ska expedieras tillsammans med beslut.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Mark- och Miljödömsstolen i Vänersborg, 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 Miljö- och 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 186/2025

Beslut om miljöstraktionsavgift - Aröd 4:127 (Dnr MOBN2025/0066)

Sammanfattning

Miljöenheten har granskat den Enkät – miljötillsyn åkerier som [redacted] skickat in. I samband med detta har utdrag ur avfallsregistret gjorts, vilket visar på att företaget 15 gånger det senaste året missat att rapportera in sina transporter i tid.

Enligt 11 kap 8b § i förordning (2012:259) om miljöstraktionsavgifter ska en överträdelse av 6 kap. 11 § avfallsförordningen (2020:614) förenas med en miljöstraktionsavgift om 5 000 kronor. Överträdelsen gäller om verksamhetsutövaren är försenad med att lämna uppgifter till Naturvårdsverket. Uppgifterna ska innehålla anteckningar utifrån 6 kap. 1-5 §§ samma förordning.

I detta fall bedömer vi att överträdelser gjorts vid 15 tillfällen under perioden 2024-04-03 till 2025-04-10. Tidigare dom har fastställt att det är skäligt att besluta om miljöstraktionsavgift för förseningar efter de 2 arbetsdagarna verksamheten har på sig att registrera till Naturvårdsverket. 15 överträdelser motsvarar 75 000 kr.

Nämnden föreslår besluta att [redacted] ska betala en miljöstraktionsavgift om totalt 75 000 kr för att inte ha registrerat farligt avfall i tid.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om miljöstraktionsavgift - Aröd 4:127

Beslut

[redacted], organisationsnummer [redacted], ska betala en miljöstraktionsavgift om 75 000 kronor för att inte ha registrerat transport av farligt avfall i tid till Naturvårdsverket vid 15 tillfällen under perioden 2024-04-03 till 2025-04-10.

Avgiften ska betalas till Kammarkollegiet enligt särskild betalningsuppmaning och ska ske senast 30 dagar efter det att beslutet delgivits.

Delges:

[redacted]
Tjänsteskrivelsen ska expedieras tillsammans med beslut.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
18 (76)

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Mark- och Miljödomstolen i Vänersborg, 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 Miljö- och 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 187/2025

Strandskyddad dispens för nybyggnad av fritidshus - Lycke 6:1 (Dnr MOBN2025/0064)

Sammanfattning

Ansökan om strandskyddsdispens gäller nybyggnad av ett fritidshus med en area på 64 kvm byggnadsarea (BYA), 49 kvm bruttoarea (BTA) samt 15 kvm öppenarea (OPA). Befintlig byggnad på platsen avses rivas och ersättas med den nya byggnaden på samma plats.

Fastigheten ligger utanför planlagt område. Fastigheten ligger inom strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken (MB), samt inom område av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB och inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § MB. Fastigheten är på cirka 3387 kvm och är bebyggd med två fritidshus och en komplementbyggnad.

Alla tre byggnaderna på fastigheten har funnits på platsen sedan innan 1975, de ses på flygfoton från 1975. Det östra fritidshuset är det som nu ska rivas och ersättas med ett nytt fritidshus.

Det finns ett bygglov från 1970 för den befintliga byggnaden på aktuell plats. I ansökan står det nybyggnad av uthus. Enligt [REDACTED] (sökanden) så har byggnaden använts som fritidshus, så länge som hon minns.

Som skäl till dispens har sökande angett skäl 1; Området har redan tagits i anspråk på ett sätt så att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

Föreslaget fritidshus hamnar inom strandskyddat område. Platsen är inom ianspråktagen tomtplats och åtgärden påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till området. Det står ett fritidshus på platsen idag som ska rivas. Marken runt omkring utgörs av ianspråktagen gräsmatta med staket ut mot den väg som går längst fastighetens östra och södra sida. Staketet utgör en tydlig gräns mellan det privata och allemansrättsligt tillgänglig mark.

På äldre ortofoton kan man se att i stort sett samma delar av fastigheten som idag är ianspråktaga även var det 1975. Den gäststugan som är placerad mellan de två fritidshusen har ökat i storlek mellan år 2020 och 2024. Miljöenheten bedömer dock att utökningen har skett inom en yta som redan innan 1975 var ianspråktagen som tomt. Det är en naturlig höjdskillnad mellan gäststugan och allemansrättsligt tillgänglig mark. Utbyggnaden bedöms därmed ha skett inom lagligt ianspråktagen tomtplats.

Byggnationen bedöms inte heller motverka strandskyddets syfte enligt 7 kap 13 § MB. Eftersom fritidshuset uppförs på samma plats som befintlig byggnad så bedöms åtgärden inte väsentligt påverka djur- eller växtlivets livsvillkor. Område finns mellan tomtplats och vattenlinje för att säkerställa fri passage för allmänheten. Miljöenheten anser därför att strandskyddsdispens kan ges.

Miljöenheten bedömer vidare att åtgärderna är förenliga med kraven i 3 och 4 kap MB på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna.

En intresseavvägning enligt 7 kap 25 § MB har gjorts och sökandens enskilda intresse bedöms i det här fallet väga tyngre än det allmänna bevarandeintresset.

Miljöenheten har utifrån vad som setts på plats samt flygfoton gjort en bedömning av vilken del av fastigheten som ska få tas i anspråk som tomt. Föreslagen tomtplats är drygt 1500 kvm. Miljöenheten bedömer att området inom föreslagen tomtplats har nyttjats på liknade sätt redan innan strandskyddet började gälla 1975. Vid bedömning av föreslagen tomtplats har miljöenheten bland annat tagit hänsyn till vilket område som idag och tillbaka i tiden har varit i ianspråktagen som tomt samt höjdskillnaderna på fastigheten.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
20 (76)

Miljöenhetens förslag till beslut är att:

1. Strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus medges med stöd av 7 kap. 18 e § punkt (1) Miljöbalken (MB).

Beslutet är förenat med följande villkor:

- Åtgärden ska utföras och placeras enligt ansökan och övriga inkomna handlingar i ärendet
- Byggnaden ska placeras enligt situationsplan, inkommen 2025-03-14.

2. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats, enligt 7 kap 18 i § MB, framgår utav bilaga 1 "Tomtplatsavgränsning" upprättad 2025-07-15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Strandskyddad dispens för nybyggnad av fritidshus - Lycke 6:1

Bilaga MOBNM-2025-544-1-Ritningar

Bilaga MOBNM-2025-544-1-Foto

Bilaga MOBNM-2025-544-6-Tomtplatsavgränsning, upprättad 2025-07-15

Yrkande

Charlotta Windeman (M): 1. Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus medges med stöd av 7 kap. 18 e § punkt (1) Miljöbalken (MB).

Beslutet är förenat med följande villkor:

- Åtgärden ska utföras och placeras enligt ansökan och övriga inkomna handlingar i ärendet
- Byggnaden ska placeras enligt situationsplan, inkommen 2025-03-14.

2. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats, enligt 7 kap 18 i § MB, framgår utav bilaga 1 "Tomtplatsavgränsning" upprättad 2025-07-15.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans (M) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

1. Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus medges med stöd av 7 kap. 18 e § punkt (1) Miljöbalken (MB).

Beslutet är förenat med följande villkor:

- Åtgärden ska utföras och placeras enligt ansökan och övriga inkomna handlingar i ärendet
- Byggnaden ska placeras enligt situationsplan, inkommen 2025-03-14.

2. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats, enligt 7 kap 18 i § MB, framgår utav bilaga 1 "Tomtplatsavgränsning" upprättad 2025-07-15.

Expedieras till:

Länsstyrelsen Västra Götaland, Naturvårdsenheten via e-tjänst
(tjänsteskrivelsen samt bilaga 1 ska expedieras tillsammans med

Justeras sign

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
21 (76)

beslutet)

Avgift

Vi tar ut en timavgift för vårt arbete. Timavgiften är 1073 kr och är beslutad av kommunfullmäktige.

Det skickas ut ett separat beslut om avgift.

Övriga upplysningar

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft.

Dispensbeslut sänds Länsstyrelsen, som inom tre veckor kan besluta om överprövning.

Överprövning kan leda till att beslutet upphävs.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Västra Götaland, av ideella föreningar vars mål är att tillvarata frilufts-, naturvårds- och miljöskyddsintressen. Överklagandet skall ges till miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun inom tre veckor från det att dessa tog del av beslutet.

Utanför beslutad tomtplats får inte placeras eller anordnas privatiserande åtgärder såsom t.ex. planteringar, flaggstång, grillar eller studs mattor. I den mån utemöblemang placeras utanför beslutad tomtplats skall placeringen vara högst temporär, d.v.s. möblerna tas med därifrån omgående efter användandet.

Aktuell åtgärd kräver även bygglov och startbesked enligt Plan- och bygglagen.

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 Miljö- och 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
22 (76)

§ 188/2025

Yttrande - Granskning för detaljplan Handel vid E6 i Kungälv (Dnr MOBN2024/0053)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
23 (76)

§ 189/2025

Yttrande - samråd för detaljplan för förskola, del av Vena 1:3 (Dnr MOBN2025/0060)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
24 (76)

§ 190/2025

Yttrande - samråd planprogram Kexstaden Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 och 3 mfl (Dnr MOBN2025/0061)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
25 (76)

§ 191/2025

MOBN 2022-001092 - ÖDSMÅL 1:35 - Olovlig byggnation (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Bygglovenheten upprättade i december 2022 ett tillsynsärende eftersom Miljö- och byggnadsnämnden genom delegation nekat ett slutbesked för en komplementbyggnad enligt de så kallade "Attefalls-reglerna" då byggnaden placerats på en annan plats än vad den givits startbesked för.

Placering kan inte heller godkännas i efterhand då komplementbyggnaden är uppförd närmre allmän platsmark än vad plan- och bygglagstiftningen medger.

Eftersom fastighetsägarna uppfört byggnaden med en annan placering än vad de fått startbesked för är byggnaden uppförd olovligt. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att påföra fastighetsägarna en solidarisk byggsanktionsavgift om 14 700 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-11
Anmälan - 2022-12-21
Fotodokumentation - 2025-04-29
Beslut - 2022-12-21
Lägeskontroll - 2022-11-14
Situationsplan - 2022-03-24
Beräkning av byggsanktionsavgift - 2025-05-05

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs () och () solidariskt en byggsanktionsavgift om 14 700 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 1 juli 2025 med sista dag att inkomma med synpunkter den 3 augusti. Fastighetsägarna har inte inkommit med några synpunkter.

Under ärendets gång har fastighetsägarna uttryckt att de avser att invänta eventuellt förestående lagändringar som eventuellt skulle kunna innebära att nuvarande placering möjliggörs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
26 (76)

Övriga upplysningar

Efter beslut om byggsanktionsavgift ska fastighetsägaren ges skälig tid för rättelse. Därefter kan Miljö- och byggnadsnämnden enligt 9 kap. 2 § PBF komma att besluta om en ny, fördubblad byggsanktionsavgift.

Miljö- och byggnadsnämnden kan också enligt 11 kap. 20 § PBL besluta om rättelseföreläggande, ett sådant föreläggande kan komma att förenas med vite.

Delges till (mottagningsbevis): Fastighetsägare

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
27 (76)

§ 192/2025

MOBN 2025-000334 - HÅFFREKULLEN 1:31 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Bygglovenheten initierade i maj 2025 ett tillsynsärende på fastigheten med anledning av att det i samband med slutsamråd uppstått anledning att misstänka att byggnationen på fastigheten skett utan startbesked. I samband med slutsamrådet noterades också att en av bostäderna tagits i bruk.

Bygglovenheten har därefter krävt in underlag från byggherren och kunnat konstatera att omfattande delar av bebyggelsen skett utan startbesked i strid mot 10 kap. 3 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt att köpare till en bostäderna i byggnaden getts tillträde och tagit i bruk bostaden utan slutbesked i strid mot 10 kap. 4 § PBL.

Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL påför byggherren byggsanktionsavgifter om sammanlagt 104 586 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-15
Planritning plan 1 - 2024-08-12
Planritning Entré - 2024-08-12
Beslut - 2024-09-13
Beslut - 2024-10-18
Protokoll - 2025-02-26
Beslut - 2025-04-01
Lägeskontroll - 2025-04-22
Protokoll provtryckning rör - 2025-05-12
Handling Egenkontroll - 2025-05-12
Handling Egenkontroll 1:31B - 2025-05-12
Handling Egenkontroll 1:31A - 2025-05-12
Fotodokumentation från platsbesök - 2025-05-15
Verifierad kontrollplan - 2025-05-15
Utlåtande från kontrollansvarig - 2025-05-15
Protokoll - 2025-05-19
Bilaga boende - 2025-05-19
Epostmeddelande - 2025-05-23
Fotodokumentation - 2025-06-05
Beräkning av byggsanktionsavgift nybyggnation - 2025-06-30
Beräkning av byggsanktionsavgift ibruktagande - 2025-06-30

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] ([REDACTED]) en byggsanktionsavgift om 80 173 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft.

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 18 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] ([REDACTED]) en byggsanktionsavgift om 24 413 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
28 (76)

Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 1 juli 2025 med sista dag att inkomma med synpunkter den 8 augusti 2025. Fastighetsägarna har inte inkommit med några synpunkter.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kap. 3 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF ska, om en fastighetsägare inom två år från en beslutad byggsanktionsavgift gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag ska byggsanktionsavgiften för den nya åtgärden tas ut med dubbelt belopp.

Expedieras till:

Fastighetsägare:

Delges till (mottagningsbevis): Ärendepart:

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
29 (76)

§ 193/2025

MOBN 2025-000335 - HÅFFREKULLEN 1:32 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Bygglövenheten initierade i maj 2025 ett tillsynsärende på fastigheten med anledning av att det i samband med slutsamråd uppstått anledning att misstänka att byggnationen på fastigheten skett utan startbesked. I samband med slutsamrådet noterades också att en av bostäderna tagits i bruk.

Bygglövenheten har därefter krävt in underlag från byggherren och kunnat konstatera att omfattande delar av bebyggelsen skett utan startbesked i strid mot 10 kap. 3 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt att köpare till en bostäderna i byggnaden getts tillträde och tagit i bruk bostaden utan slutbesked i strid mot 10 kap. 4 § PBL.

Bygglövenheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL påför byggherren byggsanktionsavgifter om sammanlagt 104 586 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-15
Handling - 2025-05-08
Protokoll provtryckning rör - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Fotodokumentation från platsbesök - 2025-05-15
Beslut - 2025-05-19
Utlåtande från kontrollansvarig - 2025-05-15
Protokoll PDF - 2025-05-08
Lägeskontroll - 2025-04-22
Planritning Plan 1 - 2024-08-12
Planritning Entré - 2024-08-12
Bilaga - 2025-06-26
Fotodokumentation - 2025-06-05
Epostmeddelande - 2025-05-23
Protokoll - 2025-05-19
Fotodokumentation från platsbesök - 2025-05-15
Protokoll PDF - 2025-05-08
Protokoll Word - 2025-05-02
Beslut - 2025-04-01
Beslut - 2024-10-18
Beräkning av byggsanktionsavgift nybyggnation - 2025-06-30
Beräkning av byggsanktionsavgift ibruktagande - 2025-06-30

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 80 173 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
30 (76)

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 18 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 24 413 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har laga kraft.

Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 1 juli med sista dag att inkomma med synpunkter den 8 augusti. Fastighetsägarna har inte inkommit med några synpunkter.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kap. 3 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF ska, om en fastighetsägare inom två år från en beslutad byggsanktionsavgift gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag ska byggsanktionsavgiften för den nya åtgärden tas ut med dubbelt belopp.

Expedieras till:

[REDACTED]

Delges till (mottagningsbevis):

[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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
31 (76)

§ 194/2025

MOBN 2025-000336 - HÅFFREKULLEN 1:33 - Olovlig åtgärd byggnation samt ibruktagande (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Bygglösheten initierade i maj 2025 ett tillsynsärende på fastigheten med anledning av att det i samband med slutsamråd uppstått anledning att misstänka att byggnationen på fastigheten skett utan startbesked. I samband med slutsamrådet noterades också att en av bostäderna tagits i bruk.

Bygglösheten har därefter krävt in underlag från byggherren och kunnat konstatera att omfattande delar av bebyggelsen skett utan startbesked i strid mot 10 kap. 3 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt att köpare till en bostäderna i byggnaden getts tillträde och tagit i bruk bostaden utan slutbesked i strid mot 10 kap. 4 § PBL.

Bygglösheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL påför byggherren byggsanktionsavgifter om sammanlagt 104 586 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-15
Handling - 2025-05-08
Protokoll provtryckning rör - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Handling - 2025-05-12
Beräkning av byggsanktionsavgift - 2025-06-30
Beräkning av byggsanktionsavgift - 2025-06-30
Bilaga - 2025-06-30
Beslut - 2025-05-19
Utlåtande från kontrollansvarig - 2025-05-13
Protokoll Word - 2025-05-08
Lägeskontroll - 2025-04-22
Beslut - 2025-04-01
Beslut - 2024-10-18
Beslut - 2024-09-13
Situationsplan - 2024-08-12
Planritning Plan 1 - 2024-08-12
Planritning Entré - 2024-08-12
Fotodokumentation - 2025-06-05
Epostmeddelande - 2025-05-23
Protokoll - 2025-05-19
Fotodokumentation från platsbesök - 2025-05-15

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs () en byggsanktionsavgift om 80 173 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
32 (76)

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 18 § 1 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 24 413 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har laga kraft.

Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften vunnit laga kraft. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 1 juli med sista dag att inkomma med synpunkter den 8 augusti. Fastighetsägarna har inte inkommit med några synpunkter.

Övriga upplysningar

Enligt 9 kap. 3 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF ska, om en fastighetsägare inom två år från en beslutad byggsanktionsavgift gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag ska byggsanktionsavgiften för den nya åtgärden tas ut med dubbelt belopp.

Expedieras till:



Delges till (mottagningsbevis):



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

§ 195/2025

MOBN 2023-000111 - ARÖD 2:240 - Olovlig åtgärd byggnation komplementbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

I februari 2023 upprättades ett ärende med anledning av att kommunens VA-enhet uppmärksammat Bygglovenheten om eventuellt olovlig byggnation. Efter att fastighetsägarna ansökt och nekats lov för åtgärden och ärendet överklagats gjorde Bygglovenheten ett tillsynsbesök på fastigheten i maj 2025.

Bygglovenheten har därefter kunnat konstatera att det finns flera olovliga åtgärder på fastigheten varav fastighetsägarna har för avsikt att vidta rättelse i delar.

Denna prövning avser två komplementbyggnader på fastigheten som enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglag (2010:900) PBL kräver bygglov. Eftersom de är uppförda utan bygglov, i strid med 10 kap. 3 § PBL, föreslår Bygglovenheten att fastighetsägarna enligt 11 kap. 51 § PBL solidariskt påförs byggsanktionsavgifter om sammanlagt 35 338 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-14
Anmälan avseende 2:240 - 2023-02-02
Beslut - 2024-03-07
Beslut annan myndighet - 2024-10-24
Situationsplan Utdrag ut baskartan - 2025-05-22
Situationsplan Original från Kart och mark - 2025-05-22
Fotodokumentation - 2025-06-18
Beräkning av byggsanktionsavgift - 2025-06-19
Beräkning av byggsanktionsavgift - 2025-06-19
Ortofoto - 2025-06-19
Foto flygfoto 2021-06-06 - 2025-06-19
Översiktskarta över olovliga åtgärder - 2025-07-08
Epostmeddelande - 2025-07-19
Epostbilaga - 2025-07-19
Epostbilaga - 2025-07-19

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] ([REDACTED]) och [REDACTED] ([REDACTED]) solidariskt en byggsanktionsavgift om 15 964 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] ([REDACTED]) och [REDACTED] ([REDACTED]) solidariskt en byggsanktionsavgift om 19 374 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
34 (76)

Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 9 juli med sista dag att inkomma med synpunkter den 8 augusti 2025. Kommunikeringen innehöll även förslag på byggsanktionsavgiften för en mindre mur mellan huvudbyggnad och garage. Fastighetsägarna har därefter inkommit med underlag som styrkt att handläggare och inspektör i dialog med fastighetsägarna medgett att muren kunde rymmas inom befintligt lov. Bygglovenheten tar därför inte upp frågan om byggsanktionsavgift för olovligt uppförande av mur för prövning i Miljö- och byggnadsnämnden.

Fastighetsägarna har i övrigt inte inkommit med några synpunkter på kommunikeringen.

Under ärendets gång har fastighetsägarna uttryckt att de avser att invänta eventuellt förestående lagändringar som eventuellt skulle kunna innebära att nuvarande placering och storlek möjliggörs.

Övriga upplysningar

Efter beslut om byggsanktionsavgift ska fastighetsägaren ges skälig tid för rättelse. Därefter kan Miljö- och byggnadsnämnden enligt 9 kap. 2 § PBF komma att besluta om en ny, fördubblad byggsanktionsavgift.

Miljö- och byggnadsnämnden kan också enligt 11 kap. 20 § PBL besluta om rättelseföreläggande, ett sådant föreläggande kan komma att förenas med vite

Delges till (mottagningsbevis): Fastighetsägare

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
35 (76)

§ 196/2025

MOBN 2025-000353 - GJUTAREN 24 - Bygglov för tillbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser inglasning av uteplats på flerbostadshus på fastigheten Gjutaren 24. Åtgärden avser en lägenhet i hus B, på första våningen. Inglasningen ger en tillkommande bruttoarea på ca 10 kvm.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 att återremittera ärendet för att höra grannar i ärendet.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1792. Bestämmelserna innebär bland annat att största bruttoarea i kvm ovan mark är 4500.

Bygglovenheten har tidigare beviljat bygglov för motsvarande inglasning av andra lägenheters balkonger och terrasser. I dessa beslut har bygglovenheten inte tagit ställning till ifall inglasningen innebär en avvikelse från detaljplan. Vid utredning av nu aktuell ansökan har det framkommit att maximal bruttoarea ovan mark är överskriden med minst 250 kvm.

Föreslagen åtgärd med inglasning av uteplats avviker från detaljplanen avseende maximal bruttoarea ovan mark.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Det går att pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte.

Vid bedömningen av en ansökan ska byggnadsnämnden först fastställa om utgångsläget är planenligt. För att bygglovenheten skall kunna bevilja eventuella åtgärder på en icke planenlig byggnad så måste åtgärden som avviker från gällande plan idag kunna prövas som en liten avvikelse eller att den blivit godkänd i en tidigare prövning enligt ÄPBL och PBL.

Den befintliga byggnaden på fastigheten avviker från planen avseende överskriden bruttoarea. Bygglovenheten kan inte hitta någon uppgift om att man vid tidigare beslut om bygglov prövat avvikelserna. Åtgärden förefaller därmed inte blivit godkänd i en tidigare prövning enligt ÄPBL eller PBL. Avvikelserna bedöms idag heller inte kunna utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 31 b § PBL samt inte vara förenlig med planens syfte.

Vid en sammantagen bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL. Bygglovenheten bedömer att åtgärden i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Inga sakägare har yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-13
Ritning - 2025-05-13
Ansökan - 2025-05-13
Bilaga - 2025-05-13

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
36 (76)

Översiktskarta - 2025-05-13
Situationsplan - 2025-05-13
Ritningar befintligt utseende Plan- och fasad söder - 2025-05-13
Plan- och fasadritning Söder - 2025-05-13
Fasadritning Väster - 2025-05-13
Skrivelse – 2025-06-15

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans (M) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 5665 kr
Reducering: - 5665 kr

Totalsumma: 0 kr

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering.

*Tidsfristen började löpa 2025-05-13 och beslut förväntas fattas 2025-08-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med drygt 5 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.
Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.*

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-06-02, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse daterad 2025-06-15.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Handlingar för startbesked

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Följande handlingar ska lämnas in för att pröva förutsättningar för startbesked:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
37 (76)

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.

Inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster bygglov.kungalv.se eller via e-post till kommun@kungalv.se.

Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför prövning av startbesked.

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Delges till (förenklad
delgivning):

Sökande:



Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
38 (76)

§ 197/2025

MOBN 2025-000445 - RISHAMMAR 1:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 198/2025

MOBN 2025-000158 - MARSTRAND 41:11 - Bygglov för tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad och ombyggnad av befintligt fritidshus. Mellanbjälklaget byts ut, vilket innebär att rumshöjden på entréplan minskar, från 2,59 m till 2,4 m och att rumshöjden på övervåningen ökar från 1,9 till 2 m.

Planlösningen görs om på samtliga våningsplan. Murstock flyttas; befintligt skorstensläge återanvänds för ventilation och en ny skorsten tillkommer.

Byte av grundläggning sker. Källarvåning grävs ut, så att rumshöjd om 2,2 m uppnås. Åtgärden kräver borttagning av berg och ändrad höjd för VA-anslutning. Bastu, förråd, tvättstuga inreds i källarplan. Källarfönster tillkommer i öster. Åtgärden omfattar också markåtgärd, för utgrävning av schakt för källartrappa. Befintlig källarfasad är utförd i gråsten och fogade med cementbruk som målats i ljusgrått. Ny fasad kommer vara cementgrå puts.

Tillbyggnad i två våningar (knappt 12 kvm byggnadsarea, BYA, 23 km bruttoarea, BTA) ersätter befintlig tillbyggnad. Den nya tillbyggnaden har en större byggnadsarea än den tidigare: 11,86 kvm jämfört med 8,2 kvm. I tillbyggnadens källarplan inreds hobbyrum.

Befintliga fasader är klädda med hyvlade fasadbrädor och hattprofilerade lockläkt. Nya fasader utförs i material, profiler och färgsättning lika befintligt på det ursprungliga huset. Befintligt yttertak är belagt med koppargrön stålplåt. Nya kompletteringar i tak utförs lika befintligt yttertak. På fasad mot öster byggs befintlig utkragande byggnadsdel till undertill, vilket medför en tillbyggnad om 2,1 kvm BYA och BTA.

På fasad mot öster tillkommer balkong. Balkongen har en begränsad omfattning och placeras mer än 3 m över mark. Den bedöms därför inte utgöra någon mätvärd area enligt Svensk Standard (SS 21054:2020), utan är istället att betrakta som en fasadändring.

Dörr- och fönstersättningen ändras och nya fönster tillkommer. Huvudentrén flyttas och ny entrétrappa uppförs. Enkla tvålufts-fönster ersätts med tvålufts-fönster med spröjs. Takfönster tillkommer på takfall mot väster. Ny entrédörr i tillbyggnaden är tänkt att utföras som spegeldörr med fyra spegelfält. På fasad mot väster tillkommer ny entrédörr/altandörr. Altandörr utförs som fönsterdörr med genomgående spröjs och i stil och kvalitet lika redovisade fönsterprofiler. Bröstningen utförs med spegelfält och höjd lika övriga fönster.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878 antagen 1981-02-23. Detaljplanens bestämmelser innebär bland annat att markens användning ska vara bostadsändamål och att punktprickad mark inte får bebyggas. Korsprickad mark innebär att marken får bebyggas endas med uthus och dylika gårdsbyggnader. I detaljplanen anges att på med korsprickning betecknat område, där höjdangivelse saknas, får byggnadshöjden inte överstiga 3 meter. Där så provas lämpligt får bostads för fritidshusändamål inredas. Detaljplanen anger också att byggnaders yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Byggnadernas fasader ska utföras i trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger.

Fastigheten är belägen inom ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården och ingår i en värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Riksintressen för kulturmiljövården ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
40 (76)

Aktuell byggnad ingår i byggnadsinventering utförd 1970-71 på Marstrand, då med fastighetsbeteckningen Smugglaren 11. I inventeringen anges byggår 1885. I beskrivningen av byggnaden anges att trapphuset vid inventeringstillfället var tapetserat med lottsedlar från penninglotteriet, daterade från åren 1951-1959. Av inventeringen framgår att byggnaden har sådana värden att dess om- och tillbyggnaden bör hänföras till antikvarisk myndighet, med tillägget "Karaktäristisk inre kvartersbebyggelse, liksom [grannfastigheten] Smugglaren 7". Ritningar i skala 1:50 över fasader och planlösning, upprättade 1969, ska finnas i Chalmers arkiv.

Av äldre bygglovshandlingar och bebyggelseinventering framgår att befintlig tillbyggnad är en tidigare vedbod och svinstia som på 1960-talet byggdes om till pannrum. Idag används utrymmet till dusch och tvättstuga samt förråd.

Fastigheten är belägen inom Marstrands medeltida stadslager, vilket är skyddat som fornlämning (L1968:1155) enligt Kulturmiljölagen (SFS 2013:548). Länsstyrelsen har i remissvar 2025-07-07 meddelat att åtgärden är tillståndspliktig.

Sökande har under 2024 samrått med Stadsarkitekt gällande möjligheterna till en mindre tillbyggnad.

Efter kommunikering i ärendet har förslaget omarbetats. Bl.a. har tillbyggnaden minskat i storlek och fönstersättningen förändrats. Sökande har tagit fram ett antikvariskt utlåtande gällande åtgärderna, vilket inkom 2025-07-08.

Eftersom bygglovenheten föreslår avslag för åtgärden har inga grannar eller remissinstanser hörts. Detaljplan Marstrand 878 har som syfte att fungera som bevarandeplan och innebär att bebyggelsens volymer bibehålls för framtiden.

Placering på prickmark

Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom tillbyggnad placeras på s.k. prickmark, mark som inte får bebyggas. Den nya tillbyggnaden innebär ett utökat avtryck på mark, från 8,2 kvm till 11,86 kvm. Tillkommande yta placeras helt på prickmark, övrig på korsprickad mark. Även tillkommande trappa och tillhörande avsats placeras på prickmark. Bygglovenheten bedömer att det kan vara lämpligt att inreda den korsprickade ytan för fritidshusändamål, förutsatt att behovet av tekniska utrymmen och förrådsutrymmen kan tillgodoseas inom befintliga ytor.

Tillbyggnaderna uppgår sammanlagt till ca 11,86 kvm BYA, varav ca 4 kvm placeras på prickmark. Detta innebär att ca 30 % av byggnadsarean placeras på mark som inte får bebyggas.

På fasad mot öster byggs befintlig utkragande byggnadsdel till undertill, vilket medför en tillbyggnad om 2,1 kvm BYA och BTA. Denna placeras inom byggrätt.

Byggnadshöjd

I detaljplanen anges att på med korsprickning betecknat område, där höjdangivelse saknas, får byggnadshöjden inte överstiga 3 meter.

Enligt Plan- och byggförordningen (PBF) 1 kap 3 § ska byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Särskilda skäl kan t.ex. vara att den allmänna platsens mark ligger väsentligt högre eller lägre än marken på tomten."

Markförhållandena invid byggnaden bedöms som mycket oregelbundna och Bygglovenheten bedömer därför att beräkningarna av medelmarknivån bör ske utifrån area-metoden.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
41 (76)

Sökande har framfört att de anser att byggnadshöjden ska räknas utifrån den allmänna platsens medelnivå. Bygglovenheten bedömer att detta är ett sådant fall där medelnivån på allmän plats inte ska ersätta medelmarknivån invid byggnaden vid beräkning. Det föreligger höjdskillnaderna på platsen, vilket påverkar upplevelsen av byggnadens förhållande till gaturummet. I detaljplanen redovisas volymerna var för sig, utan funktionellt samband, den ena inom vanlig byggrätt och den andra på korsprickad mark, med separata bestämmelser för maximal byggnadshöjd. Att den ena volymen till viss del är belägen på mindre än 6 m avstånd till allmän platsmark bör inte vara avgörande för beräkning av byggnadshöjd för den andra volymen. Bygglovenheten bedömer även att det oaktat detaljplanens redovisning vore missvisande att beräkna byggnadshöjdens utifrån allmän platsmark, med hänsyn till tillbyggnadens utformning och undanskymda placering i förhållande till det allmänna gaturummet i sydväst; aktuell åtgärd rör tillbyggnad av volym i nordöst, och endast del av bostadshusets volym i sydöst är belägen mindre än 6 m från allmän platsmark.

Byggnadshöjden uppgår enligt Bygglovenhetens beräkningar till 3,3 m.

Praxis gällande byggnadshöjd och möjligheten till liten avvikelse är tydlig. I en dom prövade MÖD ett bygglov för nybyggnad av en komplementbyggnad. Högsta byggnadshöjd för uthus var 3 meter enligt gällande detaljplan. Domstolen konstaterade att den aktuella byggnaden hade en byggnadshöjd på 3,5 meter. Tillåten byggnadshöjd överstegs därmed med 0,5 meter. MÖD ansåg i detta fall att avvikelsen inte var liten. Avvikelsen kunde därför inte godtas och bygglov skulle därför inte ges. (MÖD 2014-06-04 mål nr P 11624-14/MÖD 2014:17)

Av rättsfallen gällande byggnadshöjd framgår att omständigheterna i det enskilda ärendet är av stor vikt och att det alltid är en bedömning i det enskilda fallet. Enligt rättspraxis går det inte att säga att en viss procents överskridande av höjden alltid är en liten avvikelse. Exempel på omständigheter som har haft betydelse för bedömningen är omkringliggande bebyggelse och om avvikelsen har behövts på grund av byggnadstekniska skäl. (MÖD 2012-12-18 mål nr P 4743-12) Bygglovenheten ser inte att avvikelsen påkallas av byggnadstekniska skäl eller att omkringliggande bebyggelse har en utformning som motiverar en högre byggnadshöjd inom den aktuella fastigheten.

Sammanfattningsvis

Bygglovenheten kan inte godta avvikelserna som en liten avvikelse. Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL. Ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-18
Ritning Horisontalsnitt - 2025-08-13
Ritning Horisontalsnitt - 2025-08-13
Ritning Horisontalsnitt - 2025-08-13
Anmälan om kontrollansvarig - 2025-08-13
Projektbeskrivning - 2025-08-13
Detaljritning - 2025-08-13
Fasadritning - 2025-08-13
Fasadritning med marklinjer - 2025-08-13
Sektionsritning - 2025-08-13
Planritning - 2025-08-13
Ritningar befintligt utseende Fasadritning - 2025-08-13
Ritningar befintligt utseende Plan- och sektionsritning - 2025-08-13
Utlåtande Sakunnig kulturvärden - 2025-08-13
Utdrag från baskarta - 2025-08-13
Ansökan - 2025-03-03
Remissvar Länsstyrelsen - 2025-07-07

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
42 (76)

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra remissinstanser och grannar i ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans (M) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra remissinstanser och grannar i ärendet.

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

§ 199/2025

MOBN 2025-000503 - ROLLSBO 1:40 - Bygglov för ändrad användning till gymverksamhet (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning, från handel till gymverksamhet i del av byggnad. Den berörda delen av byggnaden uppgår till ca 480 kvm byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA). Byggnadens totala yta uppgår till 2240 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA).

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 345 som bland annat reglerar fastighetens användningsområde till kontor. Detaljplanen reglerar vidare en byggrätt som uppgår till en tredjedel av fastighetens areal, i detta fall 2 399 kvm BYA. Utöver detta reglerar detaljplanen även utfartsförbud runt fastigheten, med öppning endast där befintlig infart är belägen. Detaljplanen reglerar även en yta som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, som enligt planbeskrivningen avser att möjliggöra infart till flera fastigheter inom området.

Bygglov beviljades 2022-11-29 i beslut MOBN § 159/2022 för nybyggnad av handelsbyggnad, där hela byggnaden skulle nyttjas för handelsändamål.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten, VA-teknik, Trafik Gata Park och Bohusläns Räddningstjänstförbund.

Miljöenheten har inkommit med remissvar utan erinran. Av yttrandet framgår att de bedömer att bygglov kan beviljas under förutsättning att man bl.a. utformar rörledningar så att bakterietillväxt undviks och att ventilation och ytskikt anpassas efter den tänkta användningen.

VA-teknik har inkommit med remissvar där de informerade om förändrad taxa vid ändrad användning.

Trafik Gata Park har inkommit med erinran och uppmaning att se över antal parkeringsplatser. De anger bl.a. "Eftersom beräkningen omfattar hela fastigheten, inklusive Jysk, är det viktigt att tydliggöra hur platserna samnyttjas och vilket parkeringsbehov som gäller för respektive verksamhet."

Sökande inkom 2025-08-26 med redovisning av parkering och egen beräkning av antal platser.

Bohusläns Räddningstjänstförbund har inkommit med remissvar med synpunkter på brandskyddsbeskrivningen som behöver beaktas i den tekniska handläggningen.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen så berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Fastighetsägare på Ulvegärde 2:1 har inkommit med skrivelse utan synpunkter. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökanden har inkommit med motivering till sökt avvikelse, se verksamhetsbeskrivning inkommen 2025-07-07.

Ansökan avviker från detaljplanen gällande att centrumverksamhet föreslås inom område för kontorsändamål.

Av Boverkets planbestämmelsekatalog framgår definitionen av användningsområde "kontor" ingå "Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
44 (76)

störning av betydelse för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.”

Gymverksamhet bedöms inte ingå i den befintliga användningen *Handel* (H) och inte heller i den av detaljplanen fastställda användningen *Kontor* (K). Istället bedöms verksamheten tillhöra användningen *Centrum* (C). I Boverkets Planbestämmelsekatalog framgår att ”Med ändamålet centrum menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Gym är en av de verksamheter som listas som exempel inom användningen Centrum.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska en åtgärd överensstämja med detaljplanen och får därmed inte heller strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. I förarbetet till plan- och bygglagen framgår att inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse. (prop. 2009/10:170 del 1 s. 289).

Av Planbeskrivningen framgår att fastigheten (inom område benämnt Bigården) är liten och den beskrivs som varken lämplig för industri eller handel. Som skäl till att den inte är lämplig för handel anges de begränsade parkeringsmöjligheterna. Bygglovenheten gör bedömningen att användningen gym också medför krav på god tillgång till parkeringsplatser.

Bygglovenheten bedömer att centrumverksamhet i form av ett gym på fastigheten också innebär en större omgivningspåverkan än vad som planerats i samband med framtagning av detaljplanen. Föreslagen åtgärd bedöms med hänsyn till verksamhetens art medföra en större tillströmning av besökare, samt på andra tider än vad man kan förvänta sig vid ett kontorsområde. Med hänsyn till detta bedömer bygglovenheten att byggnadens användning strider mot gällande detaljplan. Avvikelsen bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte och vidare inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL kan ytterligare avvikelser prövas efter att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För att en åtgärd ska tillgodose ett ”allmänt intresse” måste den vara till nytta för samhället eller en bredare allmänhet och vara förenlig med detaljplanens övergripande syfte. Åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov ska vara väsentliga för flera människor, exempelvis en komplementbyggnad för cykelförvaring eller en tvättstuga till ett flerbostadshus. Åtgärder som tillgodoser ett allmänt intresse kan till exempel vara ett väderskydd vid en hållplats eller en kiosk. (Prop. 2013/14:126 s. 182 och 309 ff)

Bestämmelsen om att åtgärden ska vara ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen innebär att mindre störande verksamheter kan godtas för att skapa en blandning av funktioner och en levande stadsmiljö. Exempel är en kvartersbutik i ett flerbostadshusområde eller en arbetslokal i ett en- eller tvåbostadshus. Den kompletterande användningen får dock inte vara dominerande i förhållande till den användning som anges i planen. Det är därför inte möjligt att helt och hållet ta i anspråk en byggnad som är avsedd för exempelvis bostadsändamål för något annat ändamål än bostäder. Komplementet ska även vara lämpligt med hänsyn till omgivningspåverkan (Prop. 2013/14:126 s. 126 och 309 ff).

Att det föreligger behov av service och fritidsaktiviteter inom verksamhetsområden är något som delvis bemöts i planbeskrivning. I planbeskrivningen konstateras att ”Inom ett industriområde finns oftast inte tillgång på service och fritidsaktiviteter. Det kan ofta strida mot detaljplanen att etablera verksamheter med kunder då man inte vill ha besökare till butiker och aktiviteter.” Vidare konstaterar planförfattaren att det ”i Rolsbo finns lunchrestauranger, träningslokaler med gym, fotbollsplan och närströvsområde med motionsspår.”

Gymverksamhet bedöms medföra en sådan omgivningspåverkan som man i planbeskrivningen beskriver som oönskad i ett område av verksamhetskaraktär. Bygglovenheten bedömer att de

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
45 (76)

bristande förutsättningarna att ordna erforderlig parkering och att verksamheten bedöms ge upphov till ett annat flöde av trafik och besökare än vad i detaljplanen förberett, innebär att verksamheten inte är lämplig med hänsyn till omgivningspåverkan.

De exempel som nämns i förarbetarna (Prop. 2013/14:126 s. 182 och 309 ff) pekar på kompletterande åtgärder av mycket begränsad storlek (cykelförvaring, tvättstuga, vädskydd, kiosk, kvartersbutik, arbetslokal i en villa). Bygglovenheten bedömer att ett gym omfattande 480 kvm BYA och BTA inte bör anses vara jämförbart med sådana komplement. Det bör även noteras att inte heller återstående del av byggnaden nyttjas för ändamålet kontor, vilket gör att användningen gym, oberoende av area, därmed får betraktas som dominerande i förhållande till den användning som anges i planen.

Den sökta åtgärden överensstämmer inte med detaljplanens syfte vilket är kontorsändamål. Utifrån förarbetena till 9 kap. 31 c § PBL bedömer bygglovenheten att det inte är möjligt att anse att ansökan uppfyller kriterierna för 9 kap. 31 c § PBL, då åtgärden inte kan anses vara ett angeläget gemensamt behov, ett allmänt intresse eller utgöra ett lämpligt komplement till användning i detaljplanen.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten därför sammantaget att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b och 31 c §§ PBL. Detaljplanen skulle behöva ändras för att pröva lämpligheten i den föreslagna åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-27
Ritningsförteckning - 2025-07-07
Situationsplan - 2025-07-07
Följebrev - 2025-07-07
Ritningar befintligt utseende Plan- och sektionsritning - 2025-07-07
Ansökan - 2025-07-07
Verksamhetsbeskrivning - 2025-08-08
Situationsplan Redovisning av miljöstation - 2025-08-08
Översiktskarta - 2025-08-13
Epostmeddelande med förtydligande - 2025-08-14
Remissvar Miljöenheten - 2025-08-14
Fasadritning - 2025-08-14
Sektionsritning - 2025-08-14
Planritning - 2025-08-14
Skrivelse Svar gällande Miljöenhetens yttrande - 2025-08-18
Remissvar Trafik Gata Park - 2025-08-21
Remissvar VA-teknik - 2025-08-25
Remissvar Bohusläns Räddningstjänstförbund - 2025-08-26
Parkeringsredovisning 2025-08-26
Markplaneringsritning Redovisning av parkering 2025-08-26
Följebrev 2025-08-26

Yrkande

Claes Andersson (L): Eftersom man tidigare på platsen godkänt annan form av handel, bedöms föreslagen verksamhet som lämplig då det inte utgör något störande inslag. Verksamheten kommer inte vara den dominerande användningen i byggnaden. Gymverksamhet bedöms som ett lämpligt komplement inom aktuellt industriområde där också annan service finns. Användningen gymverksamhet bedöms därmed innebära en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
46 (76)

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED].

Avgift

Totalsumma: 23 128 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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 2025-07-17, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökande har valt att få ansökan fullständigt prövad och har kompletterat med ytterligare underlag.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när Miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Kallelse till tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Följande handlingar kan vara aktuella och lämnas gärna in minst en vecka före samrådet:

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

Bokning av tekniskt samråd och inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster bygglov.kungalv.se eller via e-post till kommun@kungalv.se. Mötet hålls digitalt om inte annat anges. Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför tekniskt samråd och startbesked.

Övriga upplysningar

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
47 (76)

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till

Sökande: [REDACTED]
Fastighetsägare: Fastighetsägare: [REDACTED]
Kontrollansvarig: [REDACTED]
VA-teknik: va-anslutning@kungalv.se

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

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

§ 200/2025

MOBN 2025-000318 - SKÅTTAN 1:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av en (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser rivning av befintligt garage, nybyggnad av ett enbostadshus om ca 170 kvm och kombinerat garage och förråd på ca 62 kvm, enligt ansökan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-06-18 att återremittera ärendet för att höra remissinstanser och grannar i ärendet (§ 174/2025).

Platsens förutsättningar

För platsen saknas detaljplan. Större delen av fastigheten ligger inom inventerad jordbruksmark 2020 (åker), enligt rapporten "Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020", som Naturcentrum AB utfört på uppdrag av Kungälv kommun. Den planerade bebyggelsen placeras precis intill åkermarken, i övergångszon/bryn mellan brukad åkermark i väster och skog i öster. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs marken främst av glacial finlera med ett jorddjup på cirka 1–3 meter.

Platsen ligger direkt angränsande tätortsavgränsning för Kärna serviceort, enligt kommunens översiktsplan (ÖP). Direkt sydöst intill platsen ligger inventerat område för objekt med naturvärden, enligt Skogsstyrelsens inventering. Platsen ligger strax intill närströvsområdet Skatte mosse i öster. Vid fastighetsgränsen i öst finns en befintlig stig som leder vidare in i närströvsområdet.

Knappt 200 m från platsen finns känd fornlämning. Platsen ligger cirka 11 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 13,5 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 220 meter.

Tidigare prövningar

En liknande ansökan prövades i Miljö- och byggnadsnämnden den 2023-03-09 (MOBN 2023-000009). Då söktes för nybyggnad av ett enbostadshus, garage/carport samt ett växthus. Miljö- och byggnadsnämnden gav ett negativt beslut (§ 58/2023) som överklagades av sökande till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avlog överklagandet 2023-09-27 (Lst dnr. 11989-2023).

Därefter prövades en justerad ansökan i Miljö- och byggnadsnämnden (MOBN 2023-000997). Miljö- och byggnadsnämnden avlog 2024-03-22 ansökan. Då söktes för nybyggnad av ett enbostadshus, garage/carport samt ett växthus. Miljö- och byggnadsnämnden gav ett negativt beslut (§ 55/2024) som överklagades av sökande till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen avlog överklagandet 2024-09-19 (Lst dnr. 16542-2024).

I Länsstyrelsen beslut konstaterar Länsstyrelsen att den aktuella fastigheten har en långsmal form och av ansökan framgår av bostadshuset avses placeras där avståndet mellan fastighetsgränsen och den brukningsvärda jordbruksmarken endast uppgår till cirka 11–12 meter.

Vidare framgår det att även om inte byggnationerna avses placeras på brukningsvärd jordbruksmark så bedömer Länsstyrelsen i likhet med Miljö – och byggnadsnämnden att det inte finns tillräckligt med utrymme för tomtyta för att brukningsvärd jordbruksmark inte skulle påverkas.

Sökande har därefter justerat huvudbyggnadens placering i nordöstlig riktning. Man föreslår inte längre att ett växthus ska uppföras. Garagets utformning har ändrats och utökats, så att det även rymmer förrådsyta.

Tidigare lantmäteriförrättning

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
49 (76)

Miljö- och byggnadsnämnden har i annat tidigare ärende, dnr 2021-000910, överklagat beslut om avslutad lantmäteriförrättning gällande sammanläggning och klyvning berörande dåvarande fastigheter Skåttan 1:2 och 1:18, som därefter kom att bli fastigheterna Skåttan 1:26 och Skåttan 1:27. För nu aktuell fastighet Skåttan 1:27 innebar förrättningen att tidigare fastigheten Skåttan 1:18 tillfördes cirka 2 700 kvm mark genom sammanläggning och klyvning för att skapa fastigheten Skåttan 1:27. Miljö- och byggnadsnämnden överklagade beslutet då det nu aktuella markområdet, som utgörs av inventerad jordbruksmark i form av åkermark, skulle överföras till en bostadsfastighet. Fastigheten bedömdes inte vara varaktigt lämpat för sitt ändamål då det delar av den inventerade jordbruksmarken skulle komma att bli del av en bostadstomt på sikt, som inte får bebyggas, samt att det skulle medföra en delning av åkermarken genom att överföra en del av åkermarken till en bostadsfastighet, som bedömdes medföra en olämplig fastighetsindelning. Mark- och miljödomstolen beslutade att avslå nämndens överklagan, i Mål nr F 4004-21, och sammanfattningsvis bedöma att lantmäteriets beslut i ärende O203171 var förenligt med fastighetsbildningslagens bestämmelser. I domstolens beslut anges att marken inte avses tas i anspråk för byggnader eller anläggningar, utan ska fortsätta odlas för självhushåll enligt fastighetsägarens uppgift. Åkermarken bedömdes därmed inte tas ur varaktig biologisk produktion.

Remissvar och grannehörande

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som anger att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas; delar av platsen som bedöms komma att ianspråktagas som tomtmark utgörs idag av brukningsvärd jordbruksmark.

Miljöenheten har yttrat sig i tidigare ärende om förhandsbesked (MOBN 2023-000997) och angav då att de såg ett biologiskt värde i att de två stora solitära bokarna får stå kvar orört på platsen trots att dom i dagsläget inte når upp till klassningen extra skyddsvärda träd. Dessa två träd har nu tagits ned. Miljöenheten anser inte att det ska vara gynnsamt att avverka träd som vi anser ha stor betydelse för olika djur- och växtarter. Miljöenheten är därför av åsikten att man inte bör bevilja byggnation på platsen.

Miljöenheten tar i sitt yttrande även upp den stenmur som finns inom fastigheten, som trots att den inte har ett läge direkt invid jordbruksmark, kan ha ett högt naturvärde och vara en viktig funktion i ekosystemet.

Kungälv Energi skriver i sitt yttrande att de inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. De informerar om att el och fiberanslutning finns i området.

Renhållningsenheten informerar i sitt yttrande om vad som gäller för tecknande av abonnemang och att samtliga avfallskärl ska placeras intill infarten från Lyckevägen, enligt den illustration de bifogar i sitt yttrande. De upplyser om att det är sökandes ansvar att få godkännande av markägaren för en permanent placering av avfallskärlen vid Lyckevägen.

VA-teknik anger i sitt yttrande att Fastigheten Skåttan 1:27 är ansluten till kommunalt spillvatten genom Skottan Självfallet samfällighetsförening. Skulle förhandsbesked beviljas ska föreningen ansöka till VA-huvudmannen om att få ansluta ytterligare en bostadsenhet till kommunalt vatten och spillvatten genom föreningen. Avgifter regleras genom gällande VA-taxa.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare till SKÅTTAN 1:22 har svarat att man inte har någon invändning utan önskar att ansökan ska beviljas. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Platsen ligger inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, dock föreligger andra hinder. Platsen är prövad av miljö- och byggnadsnämnden i närtid och bedömningen har inte ändrats i nu aktuell ansökan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
50 (76)

Den sökta placeringen innebär att bebyggelse sprider ut sig i ett oexploaterat landskap där de saknar logisk avgränsning mot syd och sydost.

Av ansökningshandlingarna framgår att tomtmark kommer hamna inom åkermark. Föreslagna byggnader placeras inte på åkermark, men med stor sannolikhet kommer åkermarken att påverkas. Bygglövenheten konstaterar att huvudbyggnaden placeras på del av tomt som är ca 12 m bred. Bygglövenheten bedömer att det inte finns tillräckligt med utrymme på platsen och föreslagna byggnationer skulle medföra att jordbruksmark påverkas, både under uppförandet av byggnaderna, vid markarbeten och eventuella framtida kompletteringsåtgärder inom tomtmarken.

Sammantaget bedöms aktuell plats inte lämpad för byggnation, eftersom det inte bedöms finnas tillräckligt med utrymme för tomtyta för att brukningsvärd jordbruksmark inte ska påverkas. Sökt byggnation kan därmed inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Föreslagen åtgärd kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 §§ MB och 2 kap. 3 § (punkt 3) PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare överklagat beslut om avslutad lantmäteriförrättning gällande det aktuella markområdet, där Mark- och miljödomstolen beslutade att avslå överklagan, i Mål nr F 4004-21. Sammanfattningsvis bedömde domstolen att lantmäteriets beslut var förenligt med fastighetsbildningslagen. I beslutet anges att marken inte avses tas i anspråk för byggnader eller anläggningar, utan ska fortsätta odlas för självhushåll samt att åkermarken därmed inte bedömdes tas ur varaktig biologisk produktion. Bygglövenheten bedömer att föreslagen byggnation på aktuellt markområde skulle innebära att den inventerade åkermarken tas ur produktion.

Bygglövenheten bedömer att det är två skilda frågor att pröva frågan om lämplighet att reglera över mark, med syfte som odling till en bostadsfastighet, enligt Fastighetsbildningslagen, och att pröva markens lämplighet för byggnation enligt PBL. Vid prövning av markens lämplighet för byggnation ska bl.a. hänsyn tas till enskilda och allmänna intressen samt att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bygglövenheten tolkar inte Mark- och miljödomstolens dom (Mål nr F 4004-21) som att hela det nu aktuella markområdet bedöms som ej brukningsvärd jordbruksmark. Bygglövenheten tolkar att det är den östra delen av marken, med en snedvinklad sida mot skogen med slänt och i den sydöstra delen av åkern som består av en trekantig kil in mot skogen, som domstolen bedömer som ej brukningsvärd. Övrig mark tolkar bygglövenheten att domstolen bedömer som brukningsvärd åkermark, vilket också tydligt framgår på flygfoton. Domstolen understryker även att marken heller inte avses att varaktig tas ur biologisk produktion, då marken ska användas till odling för självhushåll.

Det allmänna intresset av att bevara inventerad jordbruksmark, här i form av åkermark, väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett bostadshus samt eventuella framtida komplementbyggnader på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglövenheten får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-19
Svar på kommunikering - 2025-08-17
Remissvar VA-teknik - 2025-05-04
Intyg - 2025-05-04
Handling - 2025-05-04

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
51 (76)

Situationsplan - Djurhållning - 2025-05-04
Marksektionsritning - 2025-05-04
Marksektionsritning - 2025-05-04
Marksektionsritning - 2025-05-04
Marksektionsritning Redovisning av snitt - 2025-05-04
Situationsplan - 2025-05-04
Ansökan - 2025-05-04
Yttrande Miljöenheten - 2025-05-23
Svar på kommunikering - 2025-06-01
Översiktskarta - 2025-06-02
Remissvar Kungälv Energi - 2025-06-30
Remissvar Renhållningen - 2025-07-01
Epostmeddelande SKÄTTAN 1:22 - 2025-07-16
Remissvar VA-Teknik Remissvar - 2025-07-30

Yrkande

Susanne Jönsson (S): Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Susanne Jönssons (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Handläggning	12 074:-
Reducering	- 12 074:-

Totalsumma:	0:-
-------------	-----

Tidsfristen började löpa 2025-05-04 och beslut förväntas fattas 2025-08-28, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med mer än 5 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunikering

Kommunikering har skickats 2025-05-20, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Svar på kommunikering inkom 2025-06-01 och 2025-08-17.

Påbörjande och giltighetstid

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
52 (76)

Ansökan för avloppsanläggning skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov.

Vid ansökan om bygglov ska ordförande för samfällighetsföreningen fylla i ansökan om inkoppling av kommunalt vatten utanför verksamhetsområde och skicka in till kommunens VA-enhet.

Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, www.ledningskollen.se. Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande och fastighetsägare:

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
53 (76)

§ 201/2025

MOBN 2025-000184 - ROMELANDA-RYR 2:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två tvåbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
54 (76)

§ 202/2025

MOBN2025-000298 - KOMARKEN 1:1 - Tidsbegränsat lov i 10 år för nybyggnad av fackverkstorn med teknikbod (Dnr MOBN2025/0068)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 203/2025

MOBN 2025-000421 - SJÖHÅLA 3:50 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad i form av ett garage avsedd för båt med en byggnadsarea och bruttoarea om 80 kvm. Byggnaden föreslås placeras nära tomtgräns i fastighetens sydöstra och sydvästra hörn. Fastigheten är belägen utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse samt inom riksintresse för kust och friluftsliv. Tidigare har en mindre komplementbyggnad funnits på platsen, men denna har tagits bort i samband med markförändringar såsom sprängning och röjning av växtlighet.

Vägen till fastigheten är smal, med begränsad sikt och mötesmöjlighet, och leder vidare till ett trettioåttal bostadshus innan den slutar i återvändsgränder. Bygglovenheten har i kommunikering föreslagit att byggnaden minskas i storlek för att bättre anpassas till platsens förutsättningar och förbättra trafiksäkerheten.

Sökanden har dock framhållit behovet av ett större båtgarage som rymmer hela båten och har vidtagit åtgärder för att förbättra siktförhållandena, bland annat genom att ta bort träd, ett äldre garage och delar av ett berg. Enligt sökanden har inga invändningar framförts från närboende eller vägföreningen.

Bygglovenheten bedömer att den föreslagna byggnaden är dominerande i sin storlek och utformning i förhållande till övriga komplementbyggnader i området, och att den inte uppfyller översiktsplanens kriterier för hänsyn till landskapsbilden. Byggnaden anses avvika från den befintliga miljön och uppfyller inte kraven på god helhetsverkan enligt 8 kap. 1 § PBL. Den föreslagna placeringen bedöms även försämra trafiksäkerheten genom att begränsa siktfältet för trafikanter, vilket strider mot 2 kap. 6 och 9 §§ PBL.

Tidigare förhållanden på platsen påverkar inte bedömningen, då prövningen sker utifrån dagens förutsättningar. Sammantaget bedöms åtgärden inte uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL, och inte heller utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL. Ansökan föreslås därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-01
Svar på kommunikering – 2025-07-29
Platsbesök – 2025-07-28
Förslag till kontrollplan - 2025-06-08
Fasadritning med marklinjer Nordost, sydväst - 2025-06-08
Plan-, fasad-, sektionsritning Med marklinjer, Nordväst, sydost - 2025-06-08
Situationsplan - 2025-06-08
Ansökan - 2025-06-08
Foto - 2025-06-17
Foto - 2025-06-17
Karta, trafikflöde - 2025-06-17
Situationsplan - 2025-06-17

Beslut

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
56 (76)

Avgift

Totalsumma: 5 254 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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 2025-06-19, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2025-07-29.

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

§ 204/2025

MOBN 2025-000408 - BULTEN 4 - Bygglov för ändrad användning av industribyggnad (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning av industribyggnad som blir till butikslokal. Arealen som omfattas är ca 3 300 kvm bruttoarea (BTA) samt ett tillkommande skärmtak vid ny entré på 16 kvm byggnadsarea/öppenarea (BYA/OPA). Ansökan omfattar även fasadändringar, parkeringsplatser och invändiga ändringar för anpassning till den nya verksamheten. Parkeringsplatser anordnas också på den intilliggande fastigheten Bulten 3. Ansökan avser även rivning av en passage mellan två byggnadsdelar inom fastigheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 300, antagen 2003. Genomförandetiden för detaljplanen har upphört att gälla. Bestämmelserna innebär bland annat att användningen ska vara industriändamål. Byggrätten regleras till att 40% av fastigheten får bebyggas, vilket för Bulten 4 innebär 5 994 kvm BYA. Sammanlagd area på hela fastigheten inkluderande byggnader, skärmtak och transformatorstationer blir på 5 564 kvm. Byggnadsdel som rivs är enligt mätning på situationsplanen på ca 360 kvm och är inte inräknad i den sammanlagda arean.

Rollsbo industriområde består idag av vissa delar handel och övriga verksamheter om inte har direkt koppling till industriändamål. Sökanden anger i sin ansökan att den tänkta verksamheten är DollarStore och att den är av liknande karaktär som övriga butiksverksamheter i Rollsbo, exempelvis Julia, Rusta, Jysk m.fl.

Föreslagen ändrad användning innebär en avvikelse från detaljplanens bestämmelser avseende ändamål. Gällande detaljplan anger att fastigheten Bulten 4 är avsedd för industri. Bygglövenheten bedömer utifrån inlämnade handlingar och verksamhetsbeskrivning att föreslagen åtgärd utgörs av detaljhandel.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska en åtgärd överensstämma med detaljplanen och får därmed inte heller strida mot detaljplanen. Den sökta användningen detaljhandel ryms inte inom industri, vilket innebär att den sökta åtgärden strider mot detaljplanen.

Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. I förarbetet till plan- och bygglagen framgår att inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse. (prop. 2009/10:170 del 1 s. 289). Bygglövenheten bedömer därför att föreslagen åtgärd inte är förenlig med detaljplanens syfte och uppfyller inte kriterierna för liten avvikelse.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL kan ytterligare avvikelser prövas efter att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Utifrån förarbetena till 9 kap. 31 c § PBL bedömer bygglövenheten att det inte är möjligt att anse att ansökan uppfyller kriterierna för 9 kap. 31 c § PBL, då åtgärden inte kan anses vara ett angeläget gemensamt behov, ett allmänt intresse eller utgöra ett lämpligt komplement till användning i detaljplanen. Omfattningen att omvandla hela byggnadsdelen till detaljhandel får anses för dominerande.

Vid bedömning av ärendet anser bygglövenheten därför sammantaget att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b och 31 c §§ PBL. Detaljplanen skulle behöva ändras för att pröva lämpligheten i den föreslagna åtgärden.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
58 (76)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-14
Tillgänglighetsutlåtande - 2025-05-30
Ritningar befintligt utseende Plan 1 - 2025-05-30
Ritningar befintligt utseende Plan 2 - 2025-05-30
Ritningar befintligt utseende Fasader, sektioner - 2025-05-30
Foto befintligt utseende - 2025-05-30
Fasadritning - 2025-05-30
Ansökan - 2025-05-30
Markplaneringsritning - 2025-06-27
Planritning - 2025-06-27
Sektionsritning - 2025-06-27
Skyltritning detaljer - 2025-06-27
Skyltritning - 2025-06-27
Situationsplan - 2025-06-27
Verksamhetsbeskrivning - 2025-06-27
Tillgänglighetsutlåtande komplettering - 2025-06-27
Svar på kommunikering - 2025-06-27
Remissvar VA-teknik - 2025-07-02
Remissvar Miljöenheten - 2025-07-02
Remissvar Trafik Gata Park - 2025-07-10
Remissvar BÖRF - 2025-07-16
Handling avtal parkering - 2025-08-12
Remissvar Renhållningen - 2025-08-13

Yrkande

Susanne Jönsson (S): Vid bedömning av ärendet anser Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna enligt 31 c §§ PBL eftersom man tidigare inom området godkänt annan handelsverksamhet. Föreslagen åtgärd bedöms därmed utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Susanne Jönssons (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]

Avgift

Totalsumma: 61 936kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.

Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
59 (76)

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-06-19, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökande har inkommit 2025-06-27 med besked att de vill att ärendet utreds i sin helhet, samt inkommit med motivering till varför de vill att lov beviljas.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Kallelse till tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Följande handlingar ska lämnas in en vecka före men senast vid samrådet:

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

Bokning av tekniskt samråd och inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster bygglov.kungalv.se eller via e-post till kommun@kungalv.se. Mötet hålls digitalt om inte annat anges. Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför tekniskt samråd och startbesked.

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: [REDACTED]
Kontrollansvarig: [REDACTED]

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
60 (76)

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

§ 205/2025

MOBN 2025-000495 - EKELOV 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus om cirka 100 kvm byggnadsarea i två plan. De tänkta tomterna har en yta om cirka 1200 kvm vardera. För platsen saknas detaljplan.

Del av fastigheten ligger inom vägsäkerhetsområde (väg 168) och är belägen inom vägutredningsområdet för ny förbindelse mellan väg E6 och väg 168, Ekelöv-Kareby (lokaliseringsalternativ/korridor 1). Del av sökt plats ligger inom område buffertzonen för gasledning (200 m). Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Infartsvägen till fastigheten placeras på mark som är inventerad Jordbruksmark 2020 (åker) enligt rapporten "Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020", som Naturcentrum AB utfört på uppdrag av Kungälv kommun (Naturcentrum rapport – projekt nr 2347, daterad 2020-12-20).

Platsen ligger cirka 80 meter körväg från påfart till väg 168 och cirka 7 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 230 meter.

Förhandsbesked har tidigare sökts på aktuell plats år 2015 (MOBN 2015-000996), 2022 (MOBN 2022-000035) samt 2023 (MOBN 2023-000862). De två första ansökningarna avslogs med hänsyn till att tomterna inte bedömts som lucktomter, att de inte ansågs komplettera befintlig bebyggelse samt att infarten planerats över jordbruksmark. Miljöenheten och Trafikverket har haft invändningar, bland annat gällande markanvändning och osäkerhet kring framtida vägdragning. Efter avslaget 2022 inkom Trafikverket med en uppdaterad skrivelse där de bland annat bedömde att påverkan på fastigheten var begränsad till infartens placering och motsatte sig därför inte längre byggnation, men påtalade behovet av en bullerutredning. Den tredje ansökan återkallades av sökande.

Aktuellt ärende har remitterats till Nordion Energi, Kungälv Energi, Trafikverket samt Miljöenheten. Sista svarsdatum för Trafikverket är 1 september 2025. Eftersom bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar getts tillfälle att yttra sig.

Nordion Energi (Swedegas) och Kungälv Energi har inget att erinra mot föreslagen byggnation, se separata remissvar för fullständig information och upplysningar.

Miljöenheten yttrar att de är negativa till byggnation med hänvisning till att infarten är planerad på inventerad jordbruksmark samt att den framtida vägförbindelsen inom området ännu inte är fullt utredd, se remissvar.

Det anses inte vara god hushållning med mark att anlägga en ny väg till ny bebyggelse på brukningsvärd åkermark. Åtgärden bedöms därmed strida mot översiktsplanen samt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) med hänvisning till 3 kap. 4 § miljöbalken.

För att ny bebyggelse ska anses komplettera och ansluta till befintlig bebyggelse krävs en högre grad av samband mellan ny och befintlig bebyggelse än vad den föreslagna placeringen medger. Den planerade bebyggelsen är förlagd in i och bakom skogsranden, men en alternativ placering längre fram i landskapet skulle dock innebära intrång på värdefull åkermark.

Miljöenheten har vidare yttrat mot byggnation med hänvisning till att platsen ligger inom den utvalda korridoren för ny vägförbindelse mellan väg 168 och väg 574. Enligt miljöenheten bör inga nya bostäder i anslutning till denna korridor tillåtas innan Trafikverket har fattat beslut om vägdragningens exakta sträckning.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
62 (76)

Trafikverket har tidigare yttrat att den planerade vägförbindelsen mellan väg 168 och E6 inte direkt påverkar den föreslagna byggnationen, men att infarten kan behöva justeras. Den nya väganslutningen, med en beslutad hastighet om 80 km/h, innebär dock att den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga i nära anslutning till en större trafikled.

Det saknas i dagsläget tillräcklig information om den nya vägförbindelsens exakta dragning, men att infarten till tomterna kan påverkas. Att lokalisera bostäder i närheten av en större väganslutning bedöms inte vara förenligt med kravet på att bebyggelse ska placeras på den mest lämpade marken. Platsen bedöms därför inte vara lämplig med hänsyn till människors hälsa, säkerhet och möjligheten att förebygga bullerstörningar. Den föreslagna åtgärden bedöms därmed inte uppfylla kraven i 2 kap. 5 § samt 2 kap. 6 § punkt 8 PBL.

Vid en sammantagen bedömning så bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att förslagen plats inte är lämplig för bebyggelse enligt 2 kap. 4 § PBL och föreslår därmed att förhandsbesked inte kan beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-27
Situationsplan med VA samt djurhållning - 2025-07-03
Ansökan - 2025-07-03
Remissvar, Nordion Gas - 2025-07-10
Remissvar, Miljöenheten - 2025-07-18
Remissvar, Kungälv Energi - 2025-07-21
Svar på kommunikering - 2025-08-11
Remissvar - 2025-08-22

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 5 § PBL, 2 kap. 6 § PBL, 3 kap. 4 § Miljöbalken samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 9 408 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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 24 juli 2025, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2025-08-11.

Expedieras till:

Fastighetsägare:

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
63 (76)

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

§ 206/2025

MOBN 2025-000388 - SKÅRBY 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage. För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Föreslagen tomt ligger inom ett område med cirka åtta enbostadshus. Det har sedan 2018 beviljats sex tomter, varav tre har bebyggts, se karta "Bebyggelseutveckling, upprättad 2025-06-19".

Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 900 m. Området ligger cirka en kilometers körväg på en enfilig grusväg till en tvåfilig asfalterad väg. Föreslagen tomt placeras sydväst om befintliga tomter inom ett oexploaterat skogsområde. Ingen ny väg behöver dras till det nya bostadshuset. Från intilliggande väg (cirka + 35-37 möh) sluttar föreslagen tomt neråt åt sydväst. Det råder ca 8 m höjdskillnader på platsen med sluttning ned mot sydväst.

På platsen finns tre tidigare beslut om negativa förhandsbesked. Beslut fattades av Miljö- och byggnadsnämnden 2024-03-22 i ärende MOBN2024-000045, ansökan avsåg även då ett enbostadshus med komplementbyggnad på en tomt. Negativt beslut fattades även av Miljö- och byggnadsnämnden 2024-10-24 i ärende MOBN 2024-000571, ansökan avsåg då nybyggnad av två stycken parhus. Negativt beslut fattades även av Miljö- och byggnadsnämnden 2025-01-23 i ärende MOBN 2024-000800, ansökan avsåg då nybyggnad av ett enbostadshus och garage, samma placering som i aktuell ansökan. Bygglovenheten gör samma bedömning nu som då.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Samma placering har redan prövats av miljö- och byggnadsnämnden i närtid.

Bygglovenheten gör samma bedömning som vid tidigare tre prövningar på platsen 2024 och 2025. Ansökan strider mot kommunens översiktsplan 2010 (ÖP) och mot Plan- och bygglagen (PBL). Föreslagen tomt ligger visserligen på ett tämligen kort avstånd från befintlig bebyggelse, men den saknar logisk avgränsning och skulle bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur i motsats till att den hålls samman och strider därmed mot översiktsplanen som anger att oexploaterade områden ska bevaras.

Att placera en ny tomt här bedöms utgöra en ny bebyggelsestruktur i området och riskerar att öppna upp för ytterligare exploatering av det oexploaterade skogsområdet. Tomten sluttar även nedåt (sydväst) och terrängen skapar ingen naturlig avgränsning mot ytterligare byggnation. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tar inte hänsyn till landskapsbilden på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 3 § (p 1.) och 2 kap. 6 § (p 1.) PBL.

Då det råder ca 8 m höjdskillnader på platsen med sluttning mot sydväst, skulle det innebära större markförändringar i form av uppfyllnader här. Det kan inte anses vara ett varsamt tillägg på platsen och befintliga karaktärsdrag skulle ej respekteras och tillvaratas i det oexploaterade skogsområdet som breder ut sig mot syd/sydväst. Det strider mot 2 kap. 6 § PBL.

Antalet bostadshus har fördubblats i området de senaste tio åren och det finns ytterligare två nyligen avstyckade tomter som kan bebyggas. På angränsande fastighet har det beviljats

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
65 (76)

fyra tomter mellan år 2021 och 2024 och på denna fastighet har det beviljats två tomter mellan år 2018 och 2019. Nu ansöks det för ytterligare ett hushåll. Bygglovenheten bedömer likt tidigare ansökningar att detaljplanläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation, på grund av att det råder stor efterfrågan i närområdet för bebyggande.

I områden som inte är reglerade med detaljplan finns ingen given byggrätt som reglerar lämplighet, volymer med mera. Detta prövas i stället i varje enskilt fall. Prövning i detaljplan är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet, möjligheter att utöka bebyggelsen med hänsyn till lösningar för vatten och avlopp, kommunal service, trafik, framtida risker med mera utreds, liksom lämpligt antal byggnader samt lämplig yta och volym.

Huruvida aktuell plats, 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 nytt hus utan det dröjsmål som en detaljplanläggning skulle innebära, enligt 2 kap. 1 PBL. Krav på detaljplan ställs därmed för sökt åtgärd, enligt 4 kap. 2 § PBL (p 4a).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-14
Foto - 2025-05-23
Situationsplan - 2025-05-23
Ansökan - 2025-05-23
Ortofoto - 2025-06-19
Karta - 2025-06-19
Svar på kommunikering - 2025-07-04

Yrkande

Claes Andersson (L): Ärendet återremitteras för att höra remissinstanser och grannar i ärendet.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra remissinstanser och grannar i ärendet.

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande: [REDACTED]
Fastighetsägare: [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
66 (76)

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
67 (76)

§ 207/2025

MOBN 2025-000375 - VENA 1:30 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0068)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
68 (76)

§ 208/2025

Uppdrag från Demokratiberedningen

Miljö- och byggnadsnämnden för en dialog om arbetsordningen

- Bra sammansättning på antalet ledamöter och ersättare
- Bra med 3 i presidiet
- Arbetsordningen har över lag fungerar bra
- Mer tid till kunskapsinhämtning och omvärldsbevakning
- Se över arvoden för de olika instanserna

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
69 (76)

§ 209/2025

Information om workshop

Miljö- och byggnadsnämnden diskuterar:

- Datum för workshop
- Förslag på datum 23 oktober 09.30-14.00
- Förslag på datum 21 oktober 09.30-14.00

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 210/2025

MOBN 2025-000461 - ROLLSBO 3:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i två plan med en area på 150 kvm byggnadsarea (BYA) och 263 kvm bruttoarea (BTA) samt nockhöjd (NH) ca 8,1 m och byggnadshöjd (BH) ca 6,2 m. Fastigheten ligger utanför planlagt område. Platsen ligger inom fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby tätort.

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i två plan på aktuell plats prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2024-03-22 med bygglovenhetens förslag till ett negativt beslut. Ärendet återremitterades till bygglovenheten för att utredas vidare med grannhöranden och hörande av remissinstanser för att sedan prövas på nytt i miljö- och byggnadsnämnden. Ett positivt beslut gavs därefter av nämnden den 2024-06-27 i beslut § 150/2024.

Platsen angränsar i ost-nordost direkt till "Sammanhängande område med utökat bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov – möjlig potential för ras och blockutfall". Platsen ligger inom Stabilitetskartering, stabilitetszon 2 och 3 (fastmark runtom). Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) är det både morän samt urberg på platsen.

Ärendet har remitterats till miljöenheten som yttrar att sökanden redovisat att man planerar borra ny dricksvattentäkt för nybyggnationen, det är viktigt att vattentäkten hamnar minst 50 meter ifrån avloppsanläggningen på grannfastigheten Ytterby-Tunge 1:47, vilket bedöms klaras med placering enligt situationsplanen. Det är av stor vikt att sökande anlitar sakkunnig brunnsbörare som följer branschriktlinjen Normbrunn – 16. Nytt bostadshus ska koppla in sig på gemensamt enskilt avlopp i enlighet med beslut M-2020-1057, avloppet ska delas med grannfastigheterna Ytterby-Tunge 1:32, Ytterby-Tunge 1:33 och Ytterby-Tunge 1:46. Sökanden bör meddela miljöenheten när det nya bostadshuset har anslutit sig till den gemensamma avloppsanläggningen, se remissvar. Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som inte har något att erinra, planering finns för ombyggnad av infrastruktur för el och fiberanslutningar, se remissvar.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare till Ytterby-tunge 1:26 har svarat att man inte har någon invändning. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

På platsen finns ett positivt förhandsbesked beslutat av miljö- och byggnadsnämnden den 2024-06-27 genom beslutsnummer MOBN § 150/2024. Aktuell ansökan om bygglov kom in inom tiden för giltigt förhandsbesked. Ansökan om bygglov bedöms följa miljö- och byggnadsnämndens beslut om förhandsbesked. Föreslagen åtgärd får anses uppfylla kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL i tillräcklig utsträckning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-22
Fasadritning - 2025-06-24
Markplaneringsritning - 2025-06-24
Fasadritning - 2025-06-24
Fasadritning - 2025-06-24
Sektionsritning - 2025-06-24
Planritning - 2025-06-24
Ansökan - 2025-06-24
Situationsplan - VA - 2025-07-09
Planritning - 2025-07-09

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
71 (76)

Sammanställning e-tjänst - 2025-07-09
Remissvar - 2025-07-18
Remissvar - 2025-07-18
Remissvar - 2025-07-19

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED].

Avgift

Totalsumma: 17484 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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.

Bedömningsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-22
Fasadritning - 2025-06-24
Markplaneringsritning - 2025-06-24
Fasadritning - 2025-06-24
Fasadritning - 2025-06-24
Sektionsritning - 2025-06-24
Planritning - 2025-06-24
Ansökan - 2025-06-24
Situationsplan - VA - 2025-07-09
Planritning - 2025-07-09
Sammanställning e-tjänst - 2025-07-09
Remissvar - 2025-07-18
Remissvar - 2025-07-18
Remissvar - 2025-07-19

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Kallelse till tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Följande handlingar ska lämnas in en vecka före men senast vid samrådet:

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
72 (76)

- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

Bokning av tekniskt samråd och inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster bygglov.kungalv.se eller via e-post till kommun@kungalv.se. Mötet hålls digitalt om inte annat anges. Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför tekniskt samråd och startbesked.

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Observera det angränsande området där risk för ras och blocknedfall föreligger och som kan komma att påverkas under byggnationen och de eventuella sprängningar /markförändringar som kommer att ske i byggprocessen.

Expedieras till:

Sökande:

Kontrollansvarig:

Ombud:

Delges till (förenklad
delgivning):

Fastighetsägare:

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
73 (76)

§ 211/2025

MOBN 2024-000804 - GYBERG 1- Olovlig åtgärd (Dnr MOBN2025/0068)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 212/2025

MOBN 2025-000400 - SKÅRA 1:54 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad samt mur och plank (Dnr MOBN2025/0068)

Sammanfattning

På aktuell fastighet så har Miljö- och byggnadsnämnden flera pågående ärenden bland annat en ansökan om bygglov i efterhand för komplementbyggnader, växthus och murar som är under överprövning. Detta ärende har hanterats särskilt från de övriga pågående ärendena.

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad med en area på 55 m² byggnadsarea (BYA)/ bruttoarea (BTA) och ca 12 m² öppenarea (OPA) med en eldstad. Ansökan avser även marknivåändringar samt uppförande av stödmurar med en sammanlagd längd om ca 95 meter för tomtavgränsning mot angränsande fastighet samt för att ta upp nivåskillnader inom tomten. Ansökan avser även ett plank med en höjd om ca 2,15 meter som ansluter till en angränsande komplementbyggnad.

Fastigheten är belägen inom detaljplan Kode A5, planen antogs ursprungligen som en avstyckningsplan 1943 och genom övergångsbestämmelser i PBL gäller idag som detaljplan. Då avstyckningsplanen endast reglerar vägar samt allmän plats och saknar bestämmelser som reglerar avstånd om placering av byggnader så gäller byggnadsstadgans 39 § (1959:612) som planbestämmelse enligt övergångsbestämmelserna. Fastigheten omfattas även av ett nybyggnadsförbud som fattats med stöd av 110 § byggnadslagen som gäller som planbestämmelse.

Då gällande detaljplanen saknar särskilda bestämmelser som hanterar byggrätten på fastigheten utöver övergångsbestämmelsen som avser placering av byggnader så lägger Miljö- och byggnadsnämnden stor vikt i hur föreslagen byggnation är anpassad till bland annat stads- och landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att de föreslagna murar och plank är byggnadsverk som inte omfattas av övergångsbestämmelsen som endast reglerar placering av byggnader. De föreslagna murarna och plank samt marknivåförändringar bedöms vara tillräcklig väl anpassade till platsen och dess förutsättningar.

Komplementbyggnad har placerats mer än 4,5 meter från fastighetsgräns och även om det är något större än de typiska komplementbyggnaderna inom detaljplanen bedöms vara tillräcklig väl anpassat till stads- och landskapsbild. Den sökta åtgärden bedöms inte utgöra en sådan betydande olägenhet så som det avses i 2 kap. 9 § PBL.

Miljöenheten har i sitt remissvar upplyst sökande om att fastighetens befintliga avloppsanläggning inte har plats för komplementbyggnaden och att en ny ansökan in enskilt avlopp krävs. Sökande har därefter inkommit med en ändring av befintlig avloppsanläggning som har godkänts av Miljöenheten.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Vid en sammantagen bedömning av ärendet bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-08-26
Skrivelse Miljöenheten godkänner ändring av avlopp – 2025-08-26
Beslut Avlopp – 2025-08-26
Teknisk beskrivning - 2025-05-27
Konstruktionsritning - 2025-05-27

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
75 (76)

Ansökan - 2025-05-27
Utdrag från baskarta - 2025-06-26
Fasadritning med marklinjer Öster, Väster och Söder - 2025-06-26
Fasadritning med marklinjer Söder och Norr - 2025-06-26
Fasadritning med marklinjer - 2025-06-26
Plan- och sektionsritning - 2025-06-26
Remissvar Miljöenheten - 2025-07-09

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]

Avgift

Totalsumma: 5312 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Kallelse till tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Följande handlingar ska lämnas in en vecka före men senast vid samrådet:

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

Bokning av tekniskt samråd och inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster bygglov.kungalv.se eller via e-post till kommun@kungalv.se. Mötet hålls digitalt om inte annat anges. Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför tekniskt samråd och startbesked.

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-08-28
76 (76)

Expedieras till:

Sökande: [REDACTED]
Kontrollansvarig: [REDACTED]

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

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