

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-09-25

Sida

1 (31)

Plats och tid Stadshuset plan 2 Bohusrummet klockan 09:30-12:00

Beslutande	Charlotta Windeman (M)	Ordförande
	Mats Frisell (S)	1:e vice ordförande
	Claes Andersson (L)	2:e vice ordförande
	Susanne Jönsson (S)	
	Kenneth Frii (C)	§§ 213-221
	Henry Larsson (V)	§§ 222-228

Ersättare	Alexander Gustafson (M)	
	Jim Lundgren (SD)	
	Louise Nilsson (M)	
	Henry Larsson (V)	§§213-221
	Tomas Emanuelsson (S)	

Sekreterare _____ Paragraf 213-228
Moa Stensson

Ordförande _____
Charlotta Windeman (M)

Justerande _____
Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Övriga deltagare	Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 213-228
	Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 213-228
	Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 213-216
	Sara Zanders	Samhällsbyggnad §§ 213-216
	Bertille Debris Persson	Samhällsbyggnad §§ 213-216
	Anna Zeffer	Samhällsbyggnad §§ 216-217
	Ingrid Fjordhult	Samhällsbyggnad §§ 217, 219-222
	Chennie Hugosson	Samhällsbyggnad §§ 217
	Conny Wallin	Samhällsbyggnad §§ 217
	Emelie Wallenås	Samhällsbyggnad §§ 217-219

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdat um	2025-09-25
-------	---------------------------	-----------------------	------------

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

2025-09-25
2 (31)

Josefine Amnesten
Marit Lorenzen

Samhällsbyggnad §§ 217-220
Samhällsbyggnad §§ 221-224

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
3 (31)

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
Förbud med vite mot utsläpp av avloppsvatten - MOBNM-2023-1149 (Dnr MOBN2025/0071)	10
Beslut om miljöstraffavgift - Harestads-Röd 2:42 (Dnr MOBN2025/0072)	12
MOBN 2025-000158 - MARSTRAND 41:11 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0069)	14
MOBN 2025-000369 - MARSTRAND 5:1 - Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad/väntkur samt rivning av befintlig väntkur (Dnr MOBN2025/0069)	19
MOBN 2025-000570 - RÄCKERÖD 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2025/0069)	22
MOBN 2025-000564 - STENHÅLT 1:2 -Förhandsbesked för nybyggnad av två stycke enbostadshus (Dnr MOBN2025/0069)	24
MOBN 2025-000533 - ROGSTORP 1:7 - Bygglov för ändrad användning komplementbyggnad till bostad (Dnr MOBN2025/0069)	27
Sammanträdestider Miljö-och byggnadsnämnden 2026 (Dnr MOBN2025/0070)	28
Kode 1:1- Önskemål om ändring av adressnamn (Dnr MOBN2025/0063)	30
Revidering av styrdokument - delegationsordning för Miljö- och byggnadsnämnden (Dnr MOBN2025/0073)	31

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
4 (31)

§ 213/2025

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
5 (31)

§ 214/2025

Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande ärenden.

Utgående ärenden:

- MOBN 2025-000533 - ROGSTORP 1:7 - Bygglov för ändrad användning komplementbyggnad till bostad (Dnr MOBN2025/0069)

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
6 (31)

§ 215/2025

Anmälan om jäv under sammanträdet

Ingen anmälan om jäv under sammanträdet.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
7 (31)

§ 216/2025

Information från verksamheten

Bertille Debris Persson, miljöinspektör informerar om:

- Dom meddelad den 27 augusti 2025
- Brytområdet
- Transporter
- Skydd av arter
- Grundvatten och dricksvatten för närboende

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

- Pågående massärenden

Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Överklagan av FÖP Kode
- Utbildning om den nya PBL
- Bygglovsenheten har varit på konferens i Jönköping
- Pågående rekrytering

Emelie Wallenås, miljöinspektör informerar om:

- Information angående otillåten påverkan
 - o Bakgrund, och vart är vi nu
 - o Vart är vi nu

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
8 (31)

§ 217/2025

Redovisning av delegationsbeslut

Miljö:

- MOBNM-2025-1325 M-2025-1137 2025-09-03 TJURHOLMEN 1:1 Delegationsbeslut förbud utan vite
Punkt i delegationsordningen: 2.1.10.1
- MOBNM-2025-1174 M-2025-1081 2025-08-20 RISHAMMAR 4:4 Delegationsbeslut förbud utan vite
Punkt i delegationsordningen: 2.1.9.1
- MOBNM-2025-1476 M-2025-1160 2025-09-04 SOLBERGA-KÅLLSTORP 1:10
Delegationsbeslut tillstånd
Punkt i delegationsordningen: 2.1.3.13

Bygg:

- MOBN 2025-000507- D 2025-000826 2025-08-21- GAMLA STADEN 1:12- Bygglov för utvändig ändring av hotellverksamhet
Punkt i delegationsordningen: 1.2.3
- MOBN 2025-000464- D 2025-000853 2025-09-03- YTTERBY-TUNGE 1:106- Tidsbegränsat lov för uppställning/upsättning av 4 byggbodar
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.4
- MOBN 2025-000245- D 2025-000870 2025-09-02- INGETORP 1:27- Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
Punkt i delegationsordningen: 3.1.3.2

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
9 (31)

§ 218/2025

Beslut från annan myndighet

Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Avslag på överklagande gällande marklov
- Avslag på överklagan om beviljat bygglov

Jennifer Ivåker, miljöinspektör informerar om:

- Dom överklagad i målet om deponi i Lunna till Mark- och miljööverdomstolen
- Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
10 (31)

§ 219/2025

Förbud med vite mot utsläpp av avloppsvatten - MOBNM-2023-1149 (Dnr MOBN2025/0071)

Sammanfattning

Miljöenheten fick den 5 juni 2023 kännedom om att ni installerat [REDACTED] kit 4200 36x100 ([REDACTED]) för att rena avloppsvattnet på fastigheten Restad 6:4.

Miljöenheten förbjöd 2024-01-19 er, [REDACTED] och [REDACTED], att från och med 1 januari 2025 leda WC och BDT-vatten till anläggningen (slamavskiljare installerad med [REDACTED] kit 4200 36x100) som utan tillstånd tagits i drift att rena avloppsvatten för fastigheten Restad 6:4. Beslutet om förbud har vunnit laga kraft.

2024-06-14 inkom ett yrkande från er att Miljö- och byggnadsnämnden ska besluta om att godkänna åtgärderna som genomförts (installation av [REDACTED]) samt upphäva beslutet om förbud som trädde i kraft 1 januari 2025.

Miljöenheten besvarade skrivelsen med att vi inte kan godta de vidtagna åtgärderna utan att det först finns ett gällande tillstånd för driften. Vi informerade er att om en ansökan om tillstånd inkommer till Miljö- och byggnadsnämnden så kommer vi göra en bedömning av den reningsanläggning som har installerats.

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Miljöenheten har fått in synpunkter. Ni vill att Miljö- och byggnadsnämnden ska godta de åtgärder som ni har vidtagit på fastigheten Restad 6:4 och att nämnden upphäver beslutet om förbud från och med 2025-01-01 att släppa ut avloppsvatten. Ni anser att ni har en välfungerande anläggning och att ni har visat det genom provtagning av utgående avloppsvatten.

Ni undrar hur vi kan frågå vårt utredningsansvar och varför inte miljöenheten har genomfört provtagning som först visar att anläggningen inte fungerar innan vi förbjuder anläggningen. Ni hänvisar till utredningsansvaret som en myndighet har enligt förvaltningslagen och undrar varför miljöenheten inte har ett utredningsunderlag som ni kan få. Ni skriver att "Ni har visst bara luft som styrker ert tyckande, ingen sanning, inga fakta, inga resultat." Ni anser även att vi har trakasserat er trots att ni visat att ert avlopp fungerar bra. Ni undrar vad det är som driver, enligt er, en hetsjakt på de som installerat en anläggning som renar avloppsvatten.

Inkomna synpunkter ändrar inte miljöenhetens bedömning om att åtgärder krävs. För att utreda om anläggningen kan vara i drift krävs det att ni i ett prövningsärende skickar in de underlag som visar att anläggningen renar avloppsvattnet på ett acceptabelt sätt.

Därför föreslår miljöenheten att ett nytt beslut om förbud fattas och att detta förenas med ett vite.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Förbud med vite mot utsläpp av avloppsvatten - MOBNM-2023-1149

Beslut

1. [REDACTED], personnummer [REDACTED], och [REDACTED], personnummer [REDACTED] förbjuds att från och med den 1 april 2026 släppa ut avloppsvatten från vattentoalett (WC) och BDT-installationer (bad-disk-tvätt) till avloppsanläggningen till vilken fastigheten RESTAD 6:4 i Kungälv kommun är ansluten där tillstånd saknas för driften.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
11 (31)

2. Beslutet förenas med ett vite om 75 000 kronor per person, som kan komma att dömas ut efter särskild domstolsprövning, om utsläppet från den bristfälliga avloppsanläggningen inte upphör inom angiven tid.
3. [REDACTED], personnummer [REDACTED], och [REDACTED], personnummer [REDACTED], personnummer ska senast den dag då förbudet börjar gälla skriftligen meddela miljö- och byggnadsnämnden hur befintlig avloppsanläggning har tagits ur drift eller efter ansökan fått tillstånd.
4. Beslutet ska skickas till Inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Beslutet gäller även mot ny ägare av fastigheten.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9, 14 § och 15 § och med hänvisning till 9 kap. 7 § och 2 kap. 2 och 3 §§ miljöbalken (1998:808) samt 12 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Delges till:

[REDACTED]
(Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet)

Expedieras till:

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen:
fastighetsinskrivning@lm.se

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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
12 (31)

§ 220/2025

Beslut om miljöskaktionsavgift - Harestads-Röd 2:42 (Dnr MOBN2025/0072)

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 19 gånger det senaste året missat att rapportera in sina transporter i tid.

Enligt 11 kap 8b § i förordning (2012:259) om miljöskaktionsavgifter ska en överträdelse av 6 kap. 11 § avfallsförordningen (2020:614) förenas med en miljöskaktionsavgift 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 19 tillfällen under perioden 2024-07-16 till 2025-07-16. Tidigare dom har fastställt att det är skäligt att besluta om miljöskaktionsavgift för förseningar efter de 2 arbetsdagarna verksamheten har på sig att registrera till Naturvårdsverket. 19 överträdelser motsvarar 95 000 kr.

Nämnden föreslås besluta att [REDACTED] ska betala en miljöskaktionsavgift om totalt 95 000 kr för att inte ha registrerat transport av farligt avfall i tid.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om miljöskaktionsavgift - Harestads-Röd 2:42

Beslut

[REDACTED], organisationsnummer [REDACTED], ska betala en miljöskaktionsavgift om 95 000 kronor för att inte ha registrerat transport av farligt avfall i tid till Naturvårdsverket vid 19 tillfällen under perioden 2024-07-16 till 2025-07-16.

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

Klicka eller tryck här för att ange text.

Delges:

[REDACTED]
Tjänsteskrivelsen ska expedieras tillsammans med beslut.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
13 (31)

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

§ 221/2025

MOBN 2025-000158 - MARSTRAND 41:11 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2025/0069)

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad och ombyggnad av befintligt fritidshus.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-08-28 (Beslutsnummer 198/2025) att återremittera ärendet i syfte att ge grannar möjlighet att yttra sig över ansökan.

Förslagna åtgärder innebär bl.a. att 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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
15 (31)

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.

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.

Efter kommunikering i ärendet har föreslaget 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.

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. Sista dag att inkomma med synpunkter är 2025-09-17. Fastighetsägare på Marstrand 41:2, Marstrand 5:1 och Marstrand 35:9 har inkommit med skrivelse utan synpunkter. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Detaljplan Marstrand 878 har som syfte att fungera som bevarandeplan och innebär att bebyggelsens volymer bibehålls för framtiden.

Föreslagna åtgärder är omfattande och innebär att nuvarande planlösning, typisk för den s.k. *enkelstugan*, raderas. Långsidornas fönstersättning, med fönster placerade mitt emot varandra som ger en särskild genomsiktighet genom byggnaden och ljusspel i interiören, försvinner. Befintliga väggar och mellanbjälklag rivs för att ge plats för en helt ny interiör.

Åtgärderna är så pass omfattande att varmsamhetskravet (8 kap. 17 § PBL) inte uppfylls: byggnadens befintliga karaktär, präglad av enkelhet och en avskalad utformning, samt kulturhistoriska värdena både i exteriör, interiör och material, tas inte tillvara.

Bygglövenheten delar inte den bedömning som görs i det antikvariska utlåtandet gällande kravet på varsamhet: ("Förslaget är heller inte ovarsamt kring att ta tillvara byggnadens kvaliteter utan snarare återställer sådant som förändrats och bygger vidare på husets karaktär och historia vad gäller åtgärder kring /.../ planlösning, och därmed förenligt vad som avses i PBL 8:17.") Bygglövenheten ser inte att den nya planlösningen innebär någon form av återställande, eller bygger vidare på byggnadens karaktär eller historia.

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. Bygglövenheten bedömer att det kan vara lämpligt att inreda den korsprickade ytan för fritidshusändamål, förutsatt att behovet av tekniska utrymmen och förrådsutrymmen kan tillgodoses inom befintliga ytor.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
16 (31)

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.

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. Även om tillgång till WC och dusch på entréplan innebär en viss förbättring av tillgängligheten, så uppfyller bostaden inte tillgänglighetskraven. Inte heller innebär ombyggnationen en anpassning till omgivningen.

Sammanfattningsvis

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
17 (31)

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 - 2025-09-18
Ansökan - 2025-03-03
Remissvar Länsstyrelsen - 2025-07-07
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
Detaljrutning - 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 Sakkunnig kulturvärden - 2025-08-13
Utdrag från baskarta - 2025-08-13

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 9000 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 2025-07-23, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökande inkom 2025-08-13 med skrivelse och reviderade ritningar.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
18 (31)

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

§ 222/2025

MOBN 2025-000369 - MARSTRAND 5:1 - Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad/väntkur samt rivning av befintlig väntkur (Dnr MOBN2025/0069)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av teknikbyggnad/väntkur samt rivning av befintlig väntkur på Marstrandsön. Den nya byggnaden uppgår till 27 kvm byggnadsarea (BYA) och bruttoarea (BTA). Fasader kläs med träpanel och träspån som får en brun kulör, liksom dörr till teknikrum. Taket täcks med svart papp. Fönstren får en blå kulör.

Av den projektbeskrivning som följer med ansökan framgår att Marstrandsfärjorna ska elektrifieras. Det krävs därför ett teknikrum för att möjliggöra laddning av färjans batterier. Platsen har valts med hänsyn till det nära läget till färjans anslutningspunkt. Befintlig väntkur beskrivs som utdaterad och väderbiten.

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.

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. Detaljplanen anger också att byggnaders yttre ska 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.

Ärendet har också remitterats till Mark och exploatering som i sitt yttrande skriver att platsen omfattas av allmän plats "Gata eller torg" vilket innebär att det är Trafik Gata Park som sköter driften av ytan.

Ärendet har remitterats till Trafik Gata Park som yttrar att väntkuren ska utformas så att den är tillgänglig för personer med funktionsvariationer och att en yta behöver anordnas interiört så att det finns tillräckligt med utrymme att vända med rullstol, se remissvar. Sökande har tagit del av remissvaret och utformning/placering av interiöra bänkar kommer ske med detta i beaktande.

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. Inga sakägare har yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter. En sakägare har inkommit med skrivelse om att annons gällande bygglovsansökan borde göras tillgänglig på allmän plats på Marstrandsön, och föreslår Rådhuset (biblioteket) och vänthallen till färjan på Koön, med hänsyn till förväntat intresse för den föreslagna åtgärden.

Åtgärden avviker från detaljplanen eftersom byggnaden placeras på allmän platsmark avsedd för gata eller torg. Åtgärden är både ett allmänt intresse eftersom byggnaden är en förutsättning för den fortsatta driften av färja till och från Marstrandsön, och eftersom den tillhandahåller möjlighet till väderskydd och sittplatser för resenärer inväntandes färjan. Avvikelsen kan betraktas som förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser både ett angeläget gemensamt behov för boende och arbetande på Marstrandsön, och ett allmänt intresse då platsen utgör ett besöksmål.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
20 (31)

Bygglovenheten ser positivt på att teknikrum och väntkur sammanbyggs till en byggnad, eftersom detta innebär att antalet byggnader längs kajen minimeras, vilket innebär minskad påverkan på det allmänna gaturummet.

Befintlig väntkur omfattas inte av rivningsförbud i detaljplan. Byggnaden får betraktas som en ikon, och har ett visst kulturhistoriskt värde genom sin enkla med ändå utmärkande arkitektur, inspirerad av Marstrandsfärjan, och karaktäristiska blåa färg. Möjligheterna att underhålla byggnaden är dock högst begränsade, med hänsyn till dess material. Bygglovenheten bedömer det som positivt att delar av byggnadens karaktärsdrag återspeglas i den nya byggnadens utformning.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31 c §§ PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-09
Illustration - 2025-05-19
Ansökan - 2025-05-19
Projektbeskrivning , motiv till åtgärden - 2025-06-13
Remissvar Trafik Gata Park - 2025-07-10
Remissvar Mark och exploatering - 2025-07-14
Epostmeddelande gällande möblering - 2025-08-06
Geoteknisk undersökning - 2025-08-15
Projektbeskrivning - 2025-08-15
Plan- och fasadritning - 2025-08-15
Planritning - 2025-08-15
Situationsplan - 2025-08-15

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: 11643,50 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 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
21 (31)

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.
- Dokumentation inkl. foton av den byggnad som ska rivas.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, fuktsäkerhetsbeskrivning, och brandskyddsbeskrivning,

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 och fastighetsägare: Kungälv Kommun
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

§ 223/2025

MOBN 2025-000570 - RÅCKERÖD 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2025/0069)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus. Enligt situationsplan avses två suterränghus med en byggnadsarea om ca 120 kvm vardera och bruttoarea om ca 240 kvm vardera. Föreslagna tomter uppgår till ca 872 kvm respektive 963 kvm area. I ansökan anges anslutning till kommunalt VA.

För platsen saknas detaljplan. I södra delen av aktuell fastighet finns ett bostadshus, i öster en mindre grusväg och därefter inventerad jordbruksmark. Mot norr och väster breder ett brant och kuperat skogs- och bergsområde ut sig. Platsen ligger strax söder om Kärna bokskogs naturreservat samt inventerad ädellövskog. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 m.

Den 2021-11-25 prövades en ansökan om bygglov för ett enbostadshus i ett plan med placering norr om det befintliga huset på fastigheten. Miljö- och byggnadsnämnden avslog ansökan i beslut § 419/2021. I bedömningen framkom bl a att placering på kuperad mark med nivåskillnader skulle kräva markförändringar med betydande omgivningspåverkan, husplaceringen bedömdes inte vara ett varsamt tillägg.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Däremot finns andra hinder mot ett positivt förhandsbesked.

Föreslagna placeringar tar inte hänsyn till landskapsbilden, enligt översiktsplanen (ÖP). Platsen för föreslagna nya tomter omfattas av brant terräng med stora nivåskillnader vilket skulle innebära omfattande markförändringar för sökta åtgärder. Det skulle i sin tur innebära en stor omgivningspåverkan och kan inte anses ta hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Föreslagna åtgärder kan inte anses som varsamma tillägg, befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas inte. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § PBL och 2 kap. 6 § PBL. Naturförutsättningarna på platsen skulle inte tas tillvara vid nybyggnation på sökta placeringar, i enlighet med 8 kap. 9 § PBL.

Föreslagna åtgärder tar inte hänsyn till natur- och kulturvärden och främjar ej en ändamålsenlig struktur med de omfattande markförändringar som skulle krävas, åtgärden strider mot 2 kap. 3 § PBL. Föreslagna åtgärder skulle även kunna öppna upp för en ny struktur i landskapet och området med eventuell ytterligare byggnation, framför allt mot norr, i liknande brant terräng med stora nivåskillnader där liknande omfattande markförändringar skulle krävas, och medföra stor omgivningspåverkan.

Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och kommunens gällande översiktsplan. Marken får därmed inte tas i anspråk för att bebyggas, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-04
Situationsplan - 2025-08-20
Ansökan - 2025-08-20
Ortofoto - 2025-09-03
Ortofoto - 2025-09-04
Översiktskarta - 2025-09-04

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
23 (31)

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. 1 § PBL, 2 kap. 3 p. 1, 3 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 p. 1 och sista stycket § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 7 350 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 2025-09-04, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömningsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-04
Situationsplan - 2025-08-20
Ansökan - 2025-08-20
Ortofoto - 2025-09-03
Ortofoto - 2025-09-04
Översiktskarta - 2025-09-04

Expedieras till: Fastighetsägare: [REDACTED].

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

§ 224/2025

MOBN 2025-000564 - STENHÅLT 1:2 -Förhandsbesked för nybyggnad av två stycke enbostadshus (Dnr MOBN2025/0069)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader, varav det ena anges som ett enplanshus och garage/carport på mark som ej avses att styckas av (Byggherre 1) och det andra anges som ett 1,5-planshus med förhöjt väggliv och garage/carport på föreslagen tomt om ca 1800 kvm (Byggherre 2). För platsen saknas detaljplan. I närområdet råder en hög efterfrågan på bebyggelse, se karta upprättad 2025-09-04. Platsen består av en höjd i området med utsikt över landskapet och Romesjön i sydväst. Platsen har kuperad terräng och blandad växtlighet. Nivåskillnader uppgår till ca 5 m inom föreslagen tomt kallad "Byggherre 2" och ca 6 m inom föreslagen plats kallad "Byggherre 1", enligt inkommen situationsplan. Därutöver fortsätter nivåskillnaderna i kuperad terräng utanför de föreslagna placeringarna. En mindre grusväg finns i öster och en mindre traktorgväg, stig eller liknande i väster.

Norr om föreslagna placeringar och på andra sidan grusvägen finns tre bebyggda fastigheter, varav en är bebyggd under senare år. I söder, drygt 100 m från nu sökta placeringar, ligger bla en rad med sex hus, fyra av dessa hus är byggda mellan 2014 och 2018. Det har vidare inkommit fem ansökningar mellan 2017 och 2020 om förhandsbesked på mark i söder angränsande fastigheten Stenhålt 1:2 som nu aktuell ansökan gäller, de fem ansökningarna har avslagits eller avskrivits. Inom ett avstånd om ca 400 m söderut har ytterligare 11 tomter prövats mellan år 2009-2025. I flera av ansökningarna har den höga efterfrågan på bebyggelse nämnts och detaljplanekrav ställts. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 m.

En liknande ansökan (men med ett av husen placerade längre ned i sydväst) prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2022-06-29, där nämnden beviljade förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med bygglovenhetens förslag till avslag (beslut § 157/2022). Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som upphävde det överklagade beslutet (den 2023-03-22, dnr 31296-2022) och återförvisade ärendet till Miljö- och byggnadsnämnden med bedömning att nämndens beslutsmotivering var otillräcklig och inte uppfyllde kraven i 32 § FL (förvaltningslagen). Därefter prövades ansökan på nytt i miljö- och byggnadsnämnden den 2023-05-17 (beslut § 137/2023) då nämnden gav ett positivt beslut för nybyggnad av två enbostadshus med bl a motivering "lucka" och att "därmed faller krav på detaljplan". Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som den 2023-11-20 upphävde nämndens beslut och meddelade negativt förhandsbesked (Lst dnr 22336-2023) motiverat bl a av att det krävs detaljplan för området innan en prövning av bygglovsfrågan kan göras, och den föreslagna åtgärden bedöms inte placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL. Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen som den 2024-04-12 avslår överklagandet (Mål nr P 5313-23) och fastställer Länsstyrelsens beslut om negativt förhandsbesked. Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som inte gav prövningstillstånd. (Mål nr P 1296-25, den 2025-03-13). Då bygglovenheten i aktuellt ärende föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig.

De föreslagna placeringarna tar inte hänsyn till landskapsbilden, aktuell plats utgörs av nivåskillnader om ca 5-6 m vilket skulle innebära omfattande markförändringar inom ett oexploaterat område. Det kan inte anses ta hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen eller utgöra varsamma tillägg och strider därmed mot 2 kap. 6 § PBL. Befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas inte.

Föreslagna placeringar sprider sig ut i det nu oexploaterade området och öppnar upp för

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
25 (31)

vidare bebyggelse i närområdet, speciellt mot öster, sydväst, väster och nordväst. Det strider mot översiktsplanen som anger att oexploaterade områden ska bevaras. Föreslagna åtgärder förlagda inom en oexploaterad höjd i landskapet skulle även innebära ny bebyggelsestruktur i närområdet då det i huvudsak helt saknas bebyggelse på den västra sidan av grusvägen mot sjösidan sett. Huvudsaklig bebyggelse är förlagd på den nordöstra sidan av grusvägen. Föreslagna placeringar förlagda ut i ett oexploaterat område med stora nivåskillnader främjar ej en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Ansökan främjar inte heller intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 p. 1 § PBL.

Det råder en hög efterfrågan på bebyggelse i närområdet. I flera av ansökningarna som gjorts i närområdet har den höga efterfrågan på bebyggelse nämnts och detaljplanekrav ställts. På grund av stor efterfrågan på byggande ska detaljpaneläggning därmed föregå eventuell ytterligare nybyggnation, enligt 4 kap. 2 p. 4a § PBL. Vid sökta placeringar saknas avgränsningar av annan bebyggelse mot öster, sydväst, väster och nordväst. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt mellan byggda fastigheter, men sökta åtgärder utgör inga lucktomter då det istället öppnar upp för vidare byggnation ut i oexploaterat område. I och med ovanstående skall detaljplanekrav ställas enligt 4 kap. 2 p. 4a § PBL.

Liknande ansökan på platsen har redan i närtid prövats genom förhandsbesked, visserligen med en av de föreslagna placeringarna sydväst om den nu kallade tomten "Byggherre 2" istället för nu aktuell placering sydost om densamma. Mark- och miljödomstolen har nyligen fastställt Länsstyrelsens beslut om negativt förhandsbesked och att bl a detaljplanekrav ska föregå ytterligare bygglovsprövning på platsen. Bygglovenheten gör ingen annan bedömning av nu aktuell ansökan, oavsett annan placering av en av de föreslagna tomterna kallad Byggherre 1.

Detaljplanekrav och övrig bedömning gäller oberoende av varandra. Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Föreslagna åtgärder strider mot plan- och bygglagen och kommunens gällande översiktsplan. Marken får därmed inte tas i anspråk för att bebyggas, enligt 2 kap. 4 § PBL, ett negativt förhandsbesked skall därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-18
Situationsplan - VA - 2025-08-17
Situationsplan - Djurhållning - 2025-08-17
Ortofoto med situationsplan upprättad - 2025-09-01
Ortofoto terrängskugga med situationsplan upprättad - 2025-09-01
Karta efterfrågan på bebyggelse upprättad - 2025-09-04
Ansökan – 2025-08-17 *Sekretess 21 kap. 1 § OSL*
Yttrande till kommunikering - 2025-09-17

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. 1 § PBL, 2 kap. 3 p.1,3 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 p.1 och sista stycket § PBL, 4 kap. 2 p. 4a § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 7 350 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
26 (31)

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-09-04, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i skrivelse "yttrande till kommunikering" den 2025-09-17. Bygglovenheten har tagit del av synpunkterna som inte föranleder någon annan bedömning, Bygglovenheten står fast vid sin bedömning.

Delges till
(förenklad
delgivning):

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

2025-09-25
27 (31)

§ 225/2025

**MOBN 2025-000533 - ROGSTORP 1:7 - Bygglov för ändrad användning
komplementbyggnad till bostad (Dnr MOBN2025/0069)**

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
28 (31)

§ 226/2025

Sammanträdestider Miljö- och byggnadsnämnden 2026 (Dnr MOBN2025/0070)

Sammanfattning

Sammanträdestiderna för den politiska organisationen fastställs årligen av respektive instans. Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från ärendeflödet mot kommunfullmäktige, antalet sammanträdeslokaler och möjligheten till administrativt stöd.

Likt tidigare föreslås nämnden att sammanträda på torsdagar, undantag 17 juni som är en onsdag, klockan 09:00, om inget annat anges.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås anta förvaltningens förslag till sammanträdestider år 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Sammanträdestider Miljö- och byggnadsnämnden 2026

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Miljö- och byggnadsnämnden sammanträden 2026 är på torsdagar, undantag 17 juni som är en onsdag 09:00 den:

- 22 januari
- 19 februari
- 19 mars
- 23 april
- 28 maj
- 17 juni
- 20 augusti
- 17 september
- 15 oktober
- 12 november
- 17 december

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden sammanträden 2026 är på torsdagar, undantag 17 juni som är en onsdag 09:00 den:

- 22 januari
- 19 februari
- 19 mars
- 23 april
- 28 maj
- 17 juni
- 20 augusti
- 17 september
- 15 oktober
- 12 november
- 17 december

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
29 (31)

Expedieras till:

För kännedom till:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-09-25
30 (31)

§ 227/2025

Kode 1:1- Önskemål om ändring av adressnamn (Dnr MOBN2025/0063)

Sammanfattning

Fastigheten Kode 1:1 har fram till nu haft infart genom Kode samhälle med passage över järnvägen och har haft adress [REDACTED]. Man bygger nu en egen infartsväg från Jörlandavägen. Fastighetsägaren önskar få Kode gård som adressnamn istället för Jörlandavägen. Man har en gång haft Kode gård som adressnamn innan man fick adress [REDACTED]. Då det i detta fall inte skapas något nytt adressnamn inom ett befintligt eller på annat sätt skapar oklarheter för räddningstjänst eller liknande tillstyrker namnberedningen förslaget. Adresser i kommunen består av adressnamn och nummer, så adressen kommer att bli Kode gård och ett nummer. Adressnumret sätts av förvaltningen efter att adressnamnet beslutats av miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Kode 1:1- Önskemål om ändring av adressnamn

Beslut

1. Adressnamnet Kode gård fastställs.

Expedieras till:



För kännedom till:
Kenth Olsson

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 228/2025

Revidering av styrdokument - delegationsordning för Miljö- och byggnadsnämnden (Dnr MOBN2025/0073)

Sammanfattning

Delegationsordningen har setts över och uppdaterats för att säkerställa tydlighet, rättssäkerhet och anpassning till gällande lagstiftning.

I den allmänna delen har ett förtydligande införts om att samhällsbyggnadschefen inte får fatta beslut i ärenden där jäv föreligger. En ny punkt har lagts till som möjliggör avslagsbeslut efter utredning av klagomål.

Bygglovenheten har infört en ny befattning – samhällsbyggnadsjurist – vilket föranleder justeringar i delegationsordningen. Samhällsbyggnadsjuristen föreslås få delegation enligt samma punkter som bygglovhandläggare, byggnadsinspektörer och tillsynshandläggare, samt ytterligare delegation enligt punkterna 1.2.4–6 och 1.4.2.

Inom miljöområdet har mindre redaktionella ändringar gjorts för ökad tydlighet. En ny punkt har även införts med anledning av ny lagstiftning som reglerar beslut om betydande miljöpåverkan. Verksamheten bedömer att ändringarna är ändamålsenliga och bidrar till en mer effektiv och rättssäker handläggning.

Verksamhetens förslag till beslut:

Delegationsordningen uppdateras enligt föreslagna ändringar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Revidering av styrdokument - delegationsordning för Miljö- och byggnadsnämnden
Bilaga Miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning- färgmarkerade ändringar

Beslut

Reviderad delegationsordning antas.

Expedieras till: Nämndsekreterare

För kännedom till: Miljöenheten och Bygglov

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign