

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-10-16

Sida

1 (31)

Plats och tid Stadshuset, plan 2 Inlandsrummet klockan 09:00-11:55

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)	

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

Sekreterare

Paragraf 229-245

Moa Stensson

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Övriga deltagare	Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 229-245
	Kristina Franzén	Samhällsbyggnad §§ 229-245
	Sara Zanders	Samhällsbyggnad §§ 229-235
	Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 229-232
	Jannie Alfredsson	Samhällsbyggnad §§ 229-233
	Anna Aagaard	Samhällsbyggnad §§ 229-239
	Ingela Eriksson	Samhällsbyggnad §§ 229-233
	Gustav Mesaros	Samhällsbyggnad §§ 233, 242-244
	Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 233, 243-244
	Magnus Abrahamsson	Samhällsbyggnad §§ 233
	Cecilia Lyvén	Samhällsbyggnad §§ 233-239
	Anna Teleberg	Samhällsbyggnad §§ 236-239
	Beata Lindqvist	Samhällsbyggnad §§ 224-245

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2025-10-16
-------	---------------------------	-------------------	------------

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

2025-10-16
2 (31)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
3 (31)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden	5
Information från verksamheten	7
Redovisning av delegationsbelsut	8
Beslut från annan myndighet	9
Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr M 434–25 (MOBNM-2021-2219) (Dnr MOBN2025/0057).....	10
Tertialredovisning 2025 (MOBNM-1001) (Dnr MOBN2025/0050).....	11
Lokala föreskrifter för att skydda människor hälsa och miljön (Dnr MOBN2025/0074).....	12
Beslut om miljöstraffavgift - Kastellegården 1:333 (Dnr MOBN2025/0076).....	13
Förbud med vite mot utsläpp av avloppsvatten GUNTORP 3:1 (MOBNM-2021-430) (Dnr MOBN2025/0077).....	15
MOBN 2025-000452 - YTTERBY-TUNGE 1:285 - Bygglov för ändrad användning av bostad till HVB-hem samt nybyggnation balkong (Dnr MOBN2025/0075).....	17
MOBN 2025-000330 - ÅSEBY 3:26 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2025/0075).....	19
MOBN 2025-000367 - KALLE GLADER 16 - Bygglov för ändrad användning av handelsbyggnad (Dnr MOBN2025/0075).....	22
MOBN 2025-000388 - SKÄRBY 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2025/0075).....	25
MOBN 2025-000635 - ULVESUND 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2025/0075).....	26
MOBN 2025-000573 - NORRMANNEN 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2025/0075).....	29

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
4 (31)

§ 229/2025

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

2025-10-16
5 (31)

§ 230/2025

Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande eller utgående ärenden.

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
6 (31)

§ 231/2025

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

2025-10-16
7 (31)

§ 232/2025

Information från verksamheten

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

- Pågående massärenden

Anna Aagaard, miljöinspektör informerar om:

- Tillsyn av avfallstransporter
 - o Varför
 - o Var och när
 - o Hur
- Exempel på brister
- Slutsatser och väg framåt

Kristina Franzén, enhetschef miljö informerar om:

- Pågående rekryteringar
- Revision av Länsstyrelsen
- Revision av arbetsmiljöverket

Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Kallade till sammanträde i Mark- och miljödomstolen
- Intervju i Kungälv's posten
- Utbildning om nya Plan- och bygglagen
- Undersöker användning av drönare för dokumentation
- Pågående rekryteringar
- Valfärdsbrottslighet

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
8 (31)

§ 233/2025

Redovisning av delegationsbeslut

Miljö:

- MOBNM-2025-1130 M-2025-1205 2025-09-17 LYCKE 2:23 Delegationsbeslut föreläggande utan vite
Punkt i delegationsordningen: 2.1.9.1
- MOBNM-2025-1061 M-2025-1207 2025-09-15 KRABBETORNET 22 Delegationsbeslut föreläggande utan vite
Punkt i delegationsordningen: 2.1.3.15
- MOBNM-2025-1473 M-2025-1176 2025-09-08 RISBY 2:21 Delegationsbeslut timavgift
Punkt i delegationsordningen: 2.1.7.8

Bygg:

- MOBN 2025-000433- D 2025-000931 2025-09-17- HÅLLSUNGA 4:5- Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.5
- MOBN 2025-000533- D 2025-000946 2025-09-22- ROGSTORP 1:7- Bygglov för ändrad användning komplementbyggnad till bostad
Punkt i delegationsordningen: 3.1.1.2
- MOBN 2025-000455- D 2025-000955 2025-09-23- KLÅVERÖN 3:28- Anmälan om nybyggnad av komplementbostadshus
Punkt i delegationsordningen: 1.2.3

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
9 (31)

§ 234/2025

Beslut från annan myndighet

Nanna Starast, tf enhetschef bygglov informerar om:

- Länsstyrelsen ger nämnden rätt i fattat beslut

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
10 (31)

§ 235/2025

Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr M 434–25 (MOBNM-2021-2219) (Dnr MOBN2025/0057)

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
11 (31)

§ 236/2025

Tertialredovisning 2025 (MOBNM-1001) (Dnr MOBN2025/0050)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar årligen om en behovsutredning och tillsynsplan för miljöenhetens verksamhet. I tillsynsplanen fastställs prioritering och målsättning för miljöenhetens arbete. För tertial 2 redovisas här verksamhetens arbete 1 januari – 31 augusti, utifrån beslutad tillsynsplan för hela 2025, se dokument "Tertialrapport 2 2025 Miljöenheten".

Beslut

Informationen antecknas.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 237/2025

Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön (Dnr MOBN2025/0074)

Sammanfattning

Bestämmelsen om att kommunen kan begränsa eldning utomhus med stöd av 40 § 8 p. i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upphör att gälla den 30 december 2025. Det innebär att bemyndigandet upphör och Kungälv's kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö måste ändras.

Miljöenheten har tagit fram ett förslag på nya föreskrifter.

Ändringen innebär att 12 § som begränsar eldning utomhus stryks.

Förslag till kommunfullmäktige:

Upprättat förslag till lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön antas att gälla från den 1 januari 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön

Bilaga MOBNM-2025-1650--Förslag lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön

Beslut

Upprättat förslag till Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljön antas att gälla från den 1 januari 2026.

För kännedom till: Cecilia Lyvén, miljöenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

§ 238/2025

Beslut om miljöstraffavgift - Kastellegården 1:333 (Dnr MOBN2025/0076)

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 16 gånger det senaste året missat att rapportera in sina transporter.

Enligt 11 kap 8b § i förordning (2012:259) om miljöstraffavgifter ska en överträdelse av 6 kap. 11 § avfallsförordningen (2020:614) förenas med en miljöstraffavgift om 5 000 kronor. Överträdelsen gäller om verksamhetsutövaren inte har lämnat in eller 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 16 tillfällen under perioden 2024-08-08 till 2025-08-07. Tidigare dom har fastställt att det är skäligt att besluta om miljöstraffavgift för förseningar efter de 2 arbetsdagarna verksamheten har på sig att registrera till Naturvårdsverket. 16 överträdelser motsvarar 80 000 kr.

Nämnden föreslås besluta att [REDACTED] ska betala en miljöstraffavgift om totalt 80 000 kr för att inte ha registrerat transport av farligt avfall.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om miljöstraffavgift - Kastellegården 1:333

Beslut

[REDACTED], organisationsnummer [REDACTED], ska betala en miljöstraffavgift om 80 000 kronor för att inte ha registrerat transport av farligt avfall till Naturvårdsverket vid 16 tillfällen under perioden 2024-08-08 till 2025-08-07.

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

Delges: [REDACTED]
(Tjänsteskrivelsen, ska expedieras tillsammans med beslutet)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
14 (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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
15 (31)

§ 239/2025

Förbud med vite mot utsläpp av avloppsvatten GUNTORP 3:1 (MOBNM-2021-430) (Dnr MOBN2025/0077)

Sammanfattning

Miljöenheten genomförde år 2021 tillsyn på den avloppsanläggning som fastigheten GUNTORP 3:1 är ansluten till. Denna bedömdes som bristfällig och krav på åtgärder ställdes. Miljö- och byggnadsnämnden fattade därför beslut den 2024-09-04, M-2024-1045 om förbud mot utsläpp av avloppsvatten. Beslutet om förbud har vunnit laga kraft och förbudet trädde i kraft den 1 juni 2025. Miljöenheten har inte fått in någon ansökan om ny avloppsanläggning eller information om hur avloppssituationen på fastigheten kan förbättras. Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Miljöenheten har inte fått in några synpunkter.

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 GUNTORP 3:1 (MOBNM-2021-430)

Beslut

1. [REDACTED], personnummer [REDACTED], och [REDACTED], personnummer [REDACTED] förbjuds att släppa ut avloppsvatten från vattentoalett (WC) till den bristfälliga avloppsanläggningen till vilken fastigheten GUNTORP 3:1 i Kungälv kommun är ansluten. Förbudet börjar att gälla 6 månader efter att beslutet har vunnit laga kraft.
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] ska senast den dag då förbudet börjar gälla skriftligen meddela miljö- och byggnadsnämnden hur befintlig avloppsanläggning har tagits ur drift.
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).

Delges till:

[REDACTED] (Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet)

och till

[REDACTED] (Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet)

Expedieras till:

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen: fastighetsinskrivning@lm.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
16 (31)

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

2025-10-16
17 (31)

§ 240/2025

MOBN 2025-000452 - YTTERBY-TUNGE 1:285 - Bygglov för ändrad användning av bostad till HVB-hem samt nybyggnation balkong

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning av ett befintligt bostadshus, den nya föreslagna användningen avser verksamhet där man erbjuder ett Hem för Vård eller Boende (HVB). Sökande har uppgivit att verksamhetens syfte är att erbjuda en trygg boendemiljö till ungdomar i 14-18 årsåldern där även inslag av behandling ingår, se verksamhetsbeskrivning i ansökan.

Utöver den ändrade användningen så ändras planlösningen i byggnaden och samt en balkong som förses med en utvändig trappa. Sammanlagd area som berörs av åtgärderna uppgår till ca 323 m² bruttoarea (BTA).

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 306. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheten ska användas för bostadsändamål.

Ärendet har remitterats till Trafik, Gata och Park (TGP), Renhållningen samt Miljöenheten, se remissvar. Sökande har underrättats om inkomna synpunkter från Miljöenheten och TGP och bemött dessa.

Förvaltningen bedömer att den föreslagna verksamheten som HVB-hem är en sådan verksamhet som ryms inom den gällande användningsbestämmelsen som är bostäder i detaljplanen enligt gällande praxis, se MÖD P 10770-20.

Sammantaget kan inte den föreslagna verksamheten anses ge upphov till större omgivningspåverkan än den som är bedömd och accepterad genom gällande detaljplan.

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 - 2025-09-30
Fasadritning - 2025-06-18
Ansökan - 2025-06-18
Planritning Källarplan - 2025-08-14
Nybyggnadskarta - 2025-08-14
Remissvar TGP - 2025-08-21
Remissvar Miljöenheten - 2025-09-02
Remissvar Renhållningen - 2025-09-04
Skrivelse bemötande Miljöenhetens yttrande - 2025-09-30
Plan- och sektionsritning Entré samt övre plan - 2025-09-30
Parkeringsredovisning bemötande av TGP yttrande - 2025-09-29

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: 13 122 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

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.

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]
Kontaktperson: [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

§ 241/2025

MOBN 2025-000330 - ÅSEBY 3:26 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus om ca 155 m² byggnadsarea (BYA)/ bruttoarea (BTA) samt garage om ca 31 m² BYA/BTA.

Fastigheten ligger utanför planlagt område. Inga kända fornlämningar finns inom tomten.

Platsen ligger cirka 3 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 5 km körväg från trafikplats Kode och väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 60 meter som trafikeras av linje 306 och 309. Vatten och avlopp ordnas enskilt.

Aktuell fastighet avstyckades 2013 från Åseby 3:5 efter ett positivt förhandsbesked 2011 för två bostadshus men förblev obebyggt. Förhandsbeskedet har upphört att gälla och ny lokaliseringsprövning har genomförts.

Trafikverket och Miljöenheten lämnade synpunkter avseende bland annat närhet till vägsäkerhetsområde, trafikbuller samt den föreslagna avloppslösningen. Sökande har därefter reviderat underlaget i ärendet och visat på att man kan uppfylla de krav som ställs på trafikbuller samt reviderat placering på byggnader och inga fasta oefftergivliga föremål är nu placerade inom säkerhetszonen. Sökande ska även beakta de övriga synpunkter som remissinstanserna lämnat som är av upplysningskaraktär.

Synpunkt från Åseby 3:5 avseende skogsväg hanteras normalt civilrättsligt, men sökande har redovisat att man avser ordna så att skogsvägen även fortsatt kan användas.

En trafikbullerutredning har genomförts av sökande som visar på att man klarar de krav som ställs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, om rekommendationerna i utredningen följs. Platsen är därmed lämplig att bebygga i enlighet med 2 kap. 6 a § PBL

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att aktuell plats kan anses fortsatt vara lämplig att tas i anspråk för bostadsändamål i enlighet med 2 kap. 4 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-30
Ansökan - 2025-05-07
Remissvar Renhållningen - 2025-06-30
Remissvar Trafikverket - 2025-07-02
Remissvar Miljöenheten - 2025-07-09
Remissvar Åseby 3:5 - 2025-07-28
Skrivelse bemötande av underrättelse - 2025-08-26
Bullerutredning uppdaterad - 2025-08-26
Bilaga bilaga 3 - 2025-09-05
Bilaga bilaga 2 - 2025-09-05
Bilaga bilaga 1 - 2025-09-05
Bilaga bilaga 4 - 2025-09-05
Remissvar Trafikverket - 2025-09-19
Förenklad nybyggnadskarta - 2025-08-26
Fasadritning med marklinjer - 2025-08-26
Fasad- och sektionssritning - 2025-08-26
Fasadritning - 2025-08-26
Fasadritning - 2025-08-26

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
20 (31)

Plan- och sektionsritning - 2025-08-26
Markplaneringsritning - 2025-08-26

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: 17 484 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.

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]
Ärendepart: Trafikverket

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
21 (31)

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

§ 242/2025

MOBN 2025-000367 - KALLE GLADER 16 - Bygglov för ändrad användning av handelsbyggnad

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning av en befintlig handelsbyggnad till en trampolinpark. Som en del av den ändrade användningen så avser man även utöka entresolplanet med ca 67 m² bruttoarea (BTA) samt göra ändringar i fasader där entrédel samt nya dörrar ordnas. Sammanlagt så berörs ca 884 m² BTA av den ändrade användningen och omfattar den norra delen av byggnaden.

Fastigheten omfattas av detaljplan Romelanda 286 + 286a. Bestämmelserna innebär bland annat att fastigheterna ska användas för industri och kontorsändamål.

Byggnaden uppfördes med bygglov 2009 för golfverksamhet, kontor, utställningar samt lagerverksamhet. En tillbyggnad beviljades med en mindre avvikelse enligt den äldre plan- och bygglagen 2011 där användningen angavs till aktivitetshus och lager. Denna tillbyggnad används idag av Barnens Lekstad, Laserarenan samt Club Evergreen.

Sökande har ansökt om att ändra användningen av en begränsad del av en befintlig byggnad, den föreslagna användningen bedöms omfattas av användningsbestämmelse Idrott enligt Boverkets planbestämmelsekatalog. Gällande detaljplan medger att fastigheten endast får användas för industri och kontorsändamål.

Ärendet har remitterats till Trafik, Gata och Park, se remissvar.

Då 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.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att den sökta avvikelser från gällande detaljplanebestämmelser inte kan anses vara en sådan liten avvikelse såsom det avses i 9 kap 31b § 1 punkten PBL och kan inte heller bedöms vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt såsom angivet i 2 punkten 9 kap. 31 b § PBL.

Vid en bedömning av ärendet enligt ovan bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL och ansökan ska därmed avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-09-30
Planritning - 2025-06-13
Fasadritning Hela byggnaden - 2025-06-13
Verksamhetsbeskrivning - 2025-07-21
Skrivelse till MOBN - 2025-08-26
Fasadritning del som omfattas av ansökan - 2025-08-27
Situationsplan - 2025-08-27
Epostmeddelande - 2025-08-27
Remissvar TGP - 2025-09-09
Remissvar Miljöenheten 2025-10-14

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Vid bedömning av ärendet anser Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd är lämplig, eftersom man tidigare godkänt liknande verksamheter i byggnaden. Åtgärden bedöms utgöra ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen enligt 9 kap. 31 c § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
23 (31)

Miljöenheten har getts tillfälle att yttra sig och har inga synpunkter, enligt remissvar som inkom 2025-10-14.

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 c § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Avgift

Totalsumma: 24 164 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.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
24 (31)

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: Skp Strategi Kunskap Och Praktik Fastigheter AB
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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
25 (31)

§ 243/2025

MOBN 2025-000388- SKÅRBY 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 244/2025

MOBN 2025-000635 - ULVESUND 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på en ny tomt med en angiven area om ca 3000 kvm. För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB).

Platsen ligger inom skredriskinventering, stabilitetszon 3/fast mark. Sökt placering av hus ligger uppe på berg på en höjd om ca + 43 m ö h och närmast bebyggda fastighet belägen i sydväst nere vid huvudvägen har en husplacering på ca + 35 m ö h. Aktuell plats för ansökan består bland annat av avverkad skog och en brant nytillkommen väg upp till sökt husplacering.

Inom föreslagen tomt råder nivåskillnader mellan cirka +31 till +44 m ö h. Föreslagen tomt har därmed stora nivåskillnader om cirka 13 m inom tomten. De skarpaste nivåskillnaderna är främst vid den branta slänt som är mellan intilliggande väg och upp till sökt plats, uppe på berget. Ovanpå berget är det varierande mark med delvis flackare mark samt vissa mer kuperade partier med framträdande bergspartier.

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet av platsen, men fornlämningsområden finns ca 200 m mot sydväst respektive ca 200 m mot nordost samt ca 100 m mot öster. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 160 m.

Den 2023-03-02 inkom en liknande ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på platsen. Efter kommunikering den 2023-03-16 återtogs ansökan som avskrevs (beslut § D 2023-000425 den 2023-04-04). I Bygglövenhetens bedömning framgår bl a att platsen inte utgör någon lucktomt då byggnader och logisk avgränsning saknas runt om samt att sökt åtgärd inte får något samband med, eller kompletterar, närmsta befintliga bebyggelse då det är mycket stora nivåskillnader mellan dessa, placeringen bedöms frångå befintligt bebyggelsemönster genom sökt placering uppe på det orörda skogs- och bergsområdet. Åtgärden skulle öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse uppe på berget, det skapar ett onaturligt inslag i det nu orörda skogs- och bergsområdet. Vidare anges att föreslagen åtgärd inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och bedöms inte främja en ändamålsenlig struktur, eller medföra en god helhetsverkan, den tar inte stöd i landskapet eller är ett varsamt tillägg på platsen. Dessutom nämns att detaljplaneläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation på grund av stor efterfrågan i närområdet för byggande. (Se dnr MOBN 2023-000197.)

Aktuell plats och tillfartsväg var aktuellt i tillsynsärendet med dnr MOBN 2022-000632, då åtgärder vidtagits inom fastigheten. Tillsynsärendet avslutades den 2023-12-06 i beslut § D 2023-001699.

Inom aktuell fastighet har 5 ärenden, inklusive aktuell ansökan, om förhandsbesked inkommit sedan år 2017. Totalt har 5 nya bostadshus beviljats inom fastigheten genom tidigare beslut om positiva förhandsbesked under åren 2017 och 2019, genom tidigare ärenden MOBN2017/0176, MOBN2017/0850 samt MOBN2019/0351. Utöver detta har även fler ansökningar om förhandsbesked och bygglov utan föregående prövning genom förhandsbesked gjorts inom andra fastigheter i närtid i närområdet. För en överblick av efterfrågan på bebyggelse i området, se "Karta Bebyggelseutveckling Ulvesund" upprättad 2025-09-19.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Sökt åtgärd strider mot plan- och bygglagen och gällande ÖP. Föreslagen placering förläggs uppe på berget där platsen ingår i ett större, sammanhängande oexploaterat skogs- och bergsområde. ÖP anger att oexploaterade områden ska bevaras.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
27 (31)

Åtgärden uppvisar inget strukturellt samband med befintlig bebyggelse och kan därmed inte anses komplettera någon sådan, utan skulle istället skapa en egen liten bebyggelseenhet uppe på berget. Sökt åtgärd uppfyller därmed inte ÖP:s kriterium (II) Hänsyn till landskapsbilden.

Sökt åtgärd uppe på berget medför en placering på en mycket högre höjd än befintliga hus i närområdet belägna nedanför bergsområdet. Närmsta befintliga hus finns nedanför bergsområdet och längs vägen, på en höjd om ca + 35 m ö h. Övrig befintlig bebyggelse i närområdet är i huvudsak placerad på andra sidan vägen och på höjder om ca +15 till +20 m ö h. Sökt byggnation föreslås på en höjd om cirka +43 m ö h. Bygglovenheten bedömer att sökt åtgärd inte får något strukturellt samband med närmsta befintliga bebyggelse då det är mycket stora nivåskillnader mellan befintliga bostadshus och sökt bostadshus. Föreslagen placering bedöms även frångå befintligt bebyggelsemönster, genom sökt placering uppe på det orörda skogs- och bergsområdet. Åtgärden öppnar upp för en helt ny struktur och vidare bebyggelse uppe på berget, då logisk avgränsning saknas.

Föreslagen åtgärd är inte lämplig med hänsyn till landskapsbilden och bedöms inte främja en ändamålsenlig struktur, eller medföra en god helhetsverkan. Föreslagen placering byggnation bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens ÖP.

Sökt åtgärd kan varken få ett visuellt eller strukturellt samband med bebyggelsen nedanför skogs- och bergsområdet genom föreslagen placering. Ett hus på sökt plats skulle överordna sig och bryta rådande landskapsbild samt sprida sig ut i ett helt oexploaterat område. Den dominerande verkan skulle bli påtaglig från det öppna landskapet i närområdet och skulle innebära en stor påverkan på omgivningen genom föreslagen exponerade placering på berg.

Enbart inom aktuell fastighet har totalt 5 nya bostadshus beviljats genom förhandsbesked sedan år 2017. Utöver detta har flertalet ansökningar om nybyggnation skett i närområdet, se Karta Bebyggelseutveckling Ulvesund upprättad 2025-09-19 för en översiktlig bild. Bygglovenheten bedömer att detaljplanläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation, på grund av att det råder stor efterfrågan i närområdet för byggande. Vid sökt placering saknas avgränsningar genom annan bebyggelse. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt mellan byggda fastigheter, men sökt åtgärd utgör ingen lucktomt 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 liksom enligt kommunens ÖP.

Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-10-02
Handling - 2025-09-15
Situationsplan - VA - 2025-09-15
Situationsplan - 2025-09-15
Fullmakt - 2025-09-15
Ansökan - 2025-09-15
Handling - 2025-09-15
Epostmeddelande - 2025-09-17
Handling - 2025-09-17
Ortofoto - 2025-09-19
Ortofoto - 2025-09-19
Karta - 2025-09-19
E-postmeddelande - 2025-09-30
Yttrande - 2025-09-30

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
28 (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. 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.

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-09-25, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökande har genom ombud inkommit med en skrivelse den 2025-09-30 som ifrågasätter flera delar av Bygglovenhetens bedömning. Bland annat uppger ombudet att förvaltningen inte kan pröva ansökan mot 2 kap. 6 § PBL. Bygglovenheten vill upplysningsvis hänvisa till dom i MÖD 2023:16 där det framgår att 2 kap. 6 § PBL är tillämplig vid prövning av förhandsbesked. Synpunkterna som ombudet framfört förändrar inte heller i övrigt Bygglovenhetens bedömning.

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande: [REDACTED]
Fastighetsägare: [REDACTED]
Ärendepart: [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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 245/2025

MOBN 2025-000573 - NORRMANNEBO 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage. För platsen saknas detaljplan. Platsen gränsar till områden med förutsättningar för skred i samtliga väderstreck och inventerad ädellövskog sydöst. Platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Inga kända fornlämningar finns i närheten. Sökt åtgärd föreslås förläggas på en höjd om ca 45 m.ö.h. Närmsta bebyggda fastighet finns ca 75 m mot nordost, placerad nedanför berget på en höjd om 26 m.ö.h. I övriga väderstreck breder ett oexploaterat skogs- och bergsområde ut sig.

Platsen ligger cirka 15 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 15 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 700 meter.

På ungefär samma plats, ca 20 m öster om nu sökt åtgärd, söktes förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (MOBN 2020-000074) som avskrevs efter kommunikering från Bygglövenheten. Bygglövenheten ställde sig negativa till placeringen bland annat pga. låg grad av anslutning till befintlig bebyggelse, placering högt uppe på en höjd i ett nästintill oexploaterat markområde samt att då sökt åtgärd delvis låg inom inventerad ädellövskog.

Då bygglövenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Bygglövenheten har inte begärt in eventuella kompletteringar, då hinder för byggnation föreligger.

Sökande har inkommit med svar på kommunikering där de bland annat ifrågasätter Bygglövenhetens bedömning att föreslagen placering höjer sig över topografin och att den frångår rådande bebyggelsestruktur. De skriver att de ser stora möjligheter att huset kommer att placeras på ett bra och återhållsamt sätt i ett vackert naturlandskap och betonar vikten av att låta sina barn växa upp i ett område där familj finns nära i vardagen.

Sökta åtgärder uppfyller inte Översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Sökt placering uppe på berget höjer sig över topografin och tar ej stöd i landskapet. Att en byggnad tar stöd i landskapet innebär att topografi och natur tillåts dominera över byggnaden, i motsats till att en byggnad dominerar över topografi och natur. Stöd i landskapet brukar exemplifieras med byggnad placerad vid foten av en höjd. Byggnader på höjder eller långt ut på öppna markytor skall undvikas. Sökt åtgärd kan inte sägas ansluta till, eller komplettera befintlig bebyggelse. Närmast befintlig bebyggelse är placerad 75 m mot nordost och då på en betydligt lägre höjd.

Sökt tomt lägger sig på en hög höjd och frångår helt det rådande bebyggelsemönstret i närområdet. Rådande bebyggelsemönster i närområde följer i huvudsak mönstret bostadshus i rad längs väg nedanför berget och innanför flackt jordbrukslandskap.

Föreslagen placering öppnar upp för en ny struktur samt eventuell vidare bebyggelse i det nu oexploaterade området. Det saknas logisk avgränsning, framför allt västerut. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen. Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tillägget i

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
30 (31)

bebyggelsen kan inte anses vara varsamt. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-10-02
Epostmeddelande - 2025-08-22
Situationsplan - 2025-08-22
Ansökan - 2025-08-22
Karta, Terrängskugga och höjdkurvor med sökt placering, upprättad - 2025-09-11
Ortofoto med sökt placering, upprättad - 2025-09-11
Svar på kommunikering - 2025-09-25

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. 3 § p. 1 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.

Kommunikering

Kommunikering har skickats 2025-09-11, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2025-09-25.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-10-16
31 (31)

kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign