

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-11-20

Sida

1 (19)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Bohusrummet klockan 09:00-15:30

Beslutande
Charlotta Windeman (M)
Mats Frisell (S)
Claes Andersson (L)
Susanne Jönsson (S)
Tomas Emanuelsson (S)
Henry Larsson (V)

Ordförande
1:e vice ordförande
2:e vice ordförande §§ 249-277

Ersätter Kenneth Frii (C)
Ersätter Claes Andersson (L) §§ 246-248

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

§§ 249-277

Sekreterare

Paragraf 246-277

Moa Stensson

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Kenneth Frii (C)
Jim Lundgren (SD)
Claes Andersson (L)

§§ 246-248

Övriga deltagare

Carl Gustafsson	Samhällsbyggnad §§ 246-277
Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 246-277
Kristina Franzén	Samhällsbyggnad §§ 246-277
Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 246-249, 250-251
Emelie Wallenås	Samhällsbyggnad §§ 246-250
Jannie Alfredsson	Samhällsbyggnad §§ 246-250
Cecilia Lyvén	Samhällsbyggnad §§ 249-250
Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 250, 267-270
Gustav Mesaros	Samhällsbyggnad §§ 250, 258-263
Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 250-253

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdat
um

2025-11-20

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

2025-11-20
2 (19)

Josefine Amnesten
Kajsa Ignberg
Therése Albertsson
Lina Lindahl
Sara Zanders
Anna Teleberg
Beata Lindqvist
Ingrid Fjordhult
Niklas Lundstedt
Linnéa Seevers

Samhällsbyggnad §§ 250-253
Samhällsbyggnad §§ 250-253
Samhällsbyggnad §§ 252-253, 271-273
Samhällsbyggnad §§ 254
Samhällsbyggnad §§ 254-256
Samhällsbyggnad §§ 255-258
Samhällsbyggnad §§ 258-259
Samhällsbyggnad §§ 264, 271-274
Samhällsbyggnad §§ 264-267, 275-277
Samhällsbyggnad §§ 268-271

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
3 (19)

Innehållsförteckning

Yttrande - granskning för detaljplan för kallbadhus och hotell, Marstrand 5:39 m.fl. (Dnr MOBN2023/0032)	4
MOBN 2025-000613 - SOLBERGA-TUNGE 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage Lott 2	5
MOBN 2025-000612 - SOLBERGA-TUNGE 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage Lott 1	7
MOBN 2025-000633 - BOLLESTAD 3:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	9
MOBN 2024-000896 - BREDSTEN 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad	11
MOBN 2025-000629 - MARSTRAND 96:4 - Bygglov för uppförande av plank	15
MOBN 2025-000548 - HÖG 2:7 - Bygglov för ändrad användning till stall	17

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 252/2025

Yttrande - granskning för detaljplan för kallbadhus och hotell, Marstrand 5:39 m.fl. (Dnr MOBN2023/0032)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig gällande granskningshandlingar för detaljplan för kallbadhus och hotell på Marstrand 5:39 m.fl.

Detaljplanen syftar till att säkerställa områdets höga kulturhistoriska värden samtidigt som befintliga verksamheter i form av hotell ges möjlighet att kompletteras och utvecklas. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra ett nytt kallbadhus på samma plats som det historiskt har funnits ett.

Enligt planbeskrivningen så säkerställs utformning av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader med varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till både natur- och kulturmiljön. Detaljplanen syftar till att ge möjlighet till att skydda både befintliga och nyttillkommande byggnader mot stigande vattennivåer genom att möjliggöra att uppföra ett högvattenskydd. Allmänhetens tillträde säkerställs genom att Kungsplan samt gator redovisas som allmän plats.

Miljöenheten och bygglovsenheten har granskat detaljplanen och har gjort en bedömning som framgår av tjänsteskrivelsen.

Verksamhetens förslag till beslut är följande:

- Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för kallbad mm. Marstrand 5:39 m.fl. och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.
- Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - granskning för detaljplan för kallbadhus och hotell, Marstrand 5:39 m.fl.

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för kallbad mm. Marstrand 5:39 m.fl. och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till: Planenheten, dnr: KS2019/1311, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 260/2025

MOBN 2025-000613 - SOLBERGA-TUNGE 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage Lott 2

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage. För platsen saknas detaljplan. Platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Fornlämning finns i närheten.

Aktuell ansökan är ett av tre pågående ärenden med förhandsbesked på aktuell fastighet, ärenden särskiljs genom beteckning Lott 1, 2 och 3. Denna ansökan avser Lott 2.

Platsen ligger cirka 5 km körväg från trafikplats Kode med påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 4,3 km. Man föreslår även en ny infartsväg som ansluter över Solberga-Tunge 1:7 och vidare till en enskild väg som i sin tur ansluter till väg 616.

Lott 2 har föreslagits placeras på stamfastigheten direkt söder om befintligt bostadshus och infartsväg avses gå över stamfastigheten genom en skaftdel från stamfastighetens nordvästra hörn. Man avser även anlägga en ny infartsväg över stamfastighet och Solberga-Tunge 1:7 som ansluter till enskild väg på Solberga-Tunge S:1, se Handling inkommen 2025-10-05 för redovisning av vägar. Den enskilda vägen ansluter efter ca 1 km till väg 616.

Den föreslagna placeringen av byggnad har en föreslagen sockelhöjd om 43 är på mark som är 43 och 44 meter över havet och med en angöringsplats/parkering väster om byggnad. Vid den föreslagna tomtplatsens sydöstra gräns så släntar marken upp mot en höjd och fornlämning.

Den föreslagna placeringen av bostadshuset och vad som tolkas utgör en uteplats utmed södra långsidan skulle innebära att stora markarbeten skulle krävas för att möjliggöra en funktionell tomt, vilket inte tar tillräckligt god hänsyn till förhållandena på platsen.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att föreslagen infartsväg, för att den sökta tomten ska kunna bebyggas, skulle innebära omfattande ingrepp sett till rådande naturförutsättningar med stora nivåskillnader och bedöms inte lämplig med hänsyn till förhållanden på platsen och landskapsbilden. Den sökta åtgärden kan därmed inte anses uppfylla kriteriet II i kommunens översiktsplan (hänsyn till landskapsbild).

Ansökan saknar redovisning av en möjligt samt lämplig tillfartsväg till aktuell byggnation, vilket är en grundläggande förutsättning som behöver vara översiktligt klarlagd vid prövning av en ansökan om förhandsbesked.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att ansökan inte kan anses visa på att det kan ordnas med trafik och avfallshantering på ett lämpligt sätt så som det avses i 2 kap. 5 § PBL, samt i övrigt inte tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, såsom det avses i 2 kap. 6 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden kan även konstatera att den sökta åtgärden inte kan anses uppfylla kriteriet I i kommunens översiktsplan då avstånd till kollektivtrafik överstiger 4 km. Platsens avstånd till kollektivtrafik är inte det största hindret mot positivt förhandsbesked.

Då Miljö- och byggnadsnämnden föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig

Vid en sammantagen bedömning enligt ovan så kan marken 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 - 2025-11-06
Ansökan Lotten 2 - 2025-09-05
Situationsplan Lotten 2 - 2025-09-05

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
6 (19)

Handling Ritning servitut Lotten 2 - 2025-09-05
Handling Skiss enskilt avlopp - 2025-09-05
Handling - 2025-10-05
Situationsplan - Djurhållning - 2025-10-05
Bilaga intilliggande vattenintag - 2025-10-05
Bilaga Slamtömning vändplats - 2025-10-05
Karta - 2025-10-23.

Beslut

1. 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. 4 § PBL, 5 § PBL, 6 § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Handläggning 7 350 kr
Reducering -1 470 kr

Totalsumma: 5 880 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2025-09-05 och beslut fattades 2025-11-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-10-25, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut eller revidera sin ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

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

§ 261/2025

MOBN 2025-000612 - SOLBERGA-TUNGE 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage Lott 1

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Aktuell ansökan är ett av tre pågående ärenden med förhandsbesked på aktuell fastighet, ärenden särskiljs genom beteckning Lott 1, 2 och 3. Denna ansökan avser Lott 1.

Lott 1 har föreslagits placeras på stamfastighetens sydöstra hörn med en skaftdel för fordonstrafik från stamfastighetens nordöstra hörn.

Platsen ligger cirka 3 km körväg från trafikplats Kode med påfart till väg E6. Avståndet till hållplats Skäggstorp södra som trafikeras av buss 909 är cirka 700 m.

Den föreslagna tomten hamnar nästan i sin helhet inom aktsamhetsområde där det enligt SGU:s jordartdatabas finns förutsättningar för skred i finkornig jordart. Se karta upprättad 2025-10-23. Tomten är placerad i en sluttande terräng där högsta punkten är ca 44 meter över havet och lägsta är ca 36 m.ö.h, vilket motsvarar ca 8 meter nivåskillnad över ca 50 längdmeter.

Den föreslagna placeringen av byggnad med en föreslagen sockelhöjd om 40,3 är på mark som är 40 och 38 meter över havet och angoringsplats/parkering på ca 37 m.ö.h. Detta innebär att omfattande markarbeten kommer att krävas för att kunna möjliggöra byggnation och samt trafik och avfallshantering. Direkt utanför föreslagna tomtplatsen österut så lutar det brant ner till höjdkurva 35 innan en flackare åker tar vid.

Detta innebär att den föreslagna byggnationen kommer att placera sig högt i omgivningen och åtgärden bedöms få en stor påverkan på angränsande natur- och landskapsbild och uppfyller därmed inte kriteriet II "Hänsyn till landskapsbild" i kommunens översiktsplan (sida 53) för tillkommande bebyggelse på landsbygden.

Enligt 2 kap 5 plan- och bygglag (2010:900) PBL, ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. Föreslagen plats ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Förvaltningen kan utifrån inkomna ansökningshandlingar inte bedöma om platsen är lämplig för ändamålet, enligt 2 kap 5 § PBL, då ingen geoteknisk undersökning utförts

Vidare så bedömer förvaltningen bedömer att den redovisade lösningen för avfallshantering inte kan anses uppfylla de riktlinjer som kommunens renhållningsenhet ställer för ny bebyggelse, samt i övrigt inte tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan, såsom det avses i 2 kap. 6 § PBL.

Då Miljö- och byggnadsnämnden föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig.

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 - 2025-11-05
Ansökan Lotten 1 - 2025-09-05
Situationsplan Lotten 1 - 2025-09-05
Handling Ritnings servitut lotten 2 - 2025-09-05
Handling - 2025-10-05
Situationsplan - Djurhållning - 2025-10-05
Bilaga Intilliggande vattenintag - 2025-10-05
Bilaga Slamtömning vändplats - 2025-10-05

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
8 (19)

Karta - 2025-10-23

Beslut

1. 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. 4 § PBL, 5 § PBL, 6 § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Handläggning 7 350 kr

Reducering -1 470 kr

Totalsumma: 5 880 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2025-09-05 och beslut fattades 2025-11-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2025-10-25, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut eller revidera sin ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande:

Fastighetsägare:

Hur du överklagar

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 269/2025

MOBN 2025-000633 - BOLLESTAD 3:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med angiven byggnadsarea 170 kvm och ett garage (ej angiven area) på en ny tomt med en area om ca 2500 kvm. För platsen saknas detaljplan, platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Platsen ligger inom område av utvecklingsstrategisk betydelse, enligt översiktsplan (ÖP). Platsen ligger inom buffertzonen 200 meter för gasledning. Platsen ligger inom område för värdefulla odlingslandskap, enligt Länsstyrelsen. Platsen ligger inom större område för skyddsvärda arter. Platsen ligger inom arkeologiska undersökningsområden. Genom föreslagen tomt går en rättighet för väg avsedd för Bollestad 3:5 och 3:6, servitutet nyttjas ej idag.

Platsen ligger ca 120 m från väg 168 och ca 70 m från detaljplanelagt område (Bollestad golfbana). Ca 20 m mot sydost finns område med förutsättningar för skred i finkornig jordart. Vid föreslagen tomt är det berg, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Fornlämning samt fornlämningsområde finns ca 100 m från sökt plats. Knappt 100 m mot sydost finns en aktiv industriverksamhet.

Inom föreslagen tomt är det nivåskillnader om ca 9 m, vid husplacering är det nivåskillnader om ca 3 m och vid garageplacering ca 2 m. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 400 m.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Bygglovenheten har inte begärt in kompletteringar och övriga utredningar, då hinder för byggnation föreligger.

Föreslagen tomt ligger på ett kort avstånd till andra bebyggda fastigheter runtom i det direkta närområdet, däremot finns andra hinder i ansökan. Föreslagen tomt har stora nivåskillnader och för att möjliggöra en byggnation skulle omfattande markförändringar krävas på platsen med sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en omgivningspåverkan. Föreslagen åtgärd uppfyller därmed inte ÖP:s kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Tillägget i bebyggelsen kan inte anses varsamt, främjar inte en ändamålsenlig struktur och placeras inte på den avsedda marken med hänsyn till landskapsbilden samt naturförutsättningarna på platsen. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (p.1) PBL, 2 kap. 6 § (p.1 och sista stycket) PBL, 8 kap. 9 § PBL samt mot kommunens ÖP.

Åtgärden kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara och strider därmed mot 8 kap. 9 § p. 1 PBL.

Utöver ovanstående bedömning finns även risk för att sökt placering sannolikt skulle kunna påverkas av industribuller från industriverksamheten belägen knappt 100 m från sökt tomt samt att platsen ligger inom buffertzonen för gasledning. Dessutom finns genom föreslagen tomt en rättighet för väg till två andra fastigheter strax ovanför. På situationsplan föreslås en garageplacering över denna, vilket inte är lämpligt då det är ett levande servitut även om det inte nyttjas idag.

Marken kan i och med ovanstående bedömning 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 - 2025-11-03
Situationsplan - 2025-09-15

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
10 (19)

Situationsplan - 2025-09-15

Ansökan - 2025-09-15

Ortofoto - 2025-10-13

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 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 p.1 och sista stycket § PBL, 8 kap. 9 p.1 § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Beslutet justeras omedelbart.

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 2025-10-13, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Inga synpunkter har inkommit.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande och fastighetsägare: [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

§ 270/2025

MOBN 2024-000896 - BREDSTEN 1:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage. För platsen saknas detaljplan och den omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Platsen består av skog, där en yta är mer flack intill vägen och i bakkant är det en förhöjning av topografin / berg. Den gränsar till en grusväg och en grupp av fyra bebyggda fastigheter. Längre mot väst och sydväst finns ytterligare två bebyggda fastigheter och ca 130 m västerut finns en industriverksamhet. I norr finns detaljplanelagt område för golfbana. På platsen finns idag ett äldre garage eller liknande som avses rivas. En rättighet / servitut finns i en del av vägen sydost om föreslagen plats. Skyfallskartering i karta indikerar något blött på platsen nedanför berget. Fornlämningsområde finns ca 100 m mot nordväst. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 400 m.

Omgivningsbuller

Bullervärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) redovisas i "Utredning av trafik- och industribuller" inkommen den 2025-06-09: Bullernivåerna från väg uppgår för dygnsekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå till max 42 dBA och lägst 24 dBA. Bullernivåerna från industri under mest bullrande timme 7-16 samt 18-19 uppgår för dygnsekvivalent ljudnivå till max 40 dBA. Avseende trafikbuller visar resultaten att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359 innehålls vid fasader och att uteplats kan anläggas över hela tomtytan, enligt utredningen. Avseende industribuller visar resultaten att riktvärden enligt Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär – en vägledning (Rapport 2020:8) uppfylls för den föreslagna tomten, enligt utredningen.

Svar från remissinstanser

Ärendet har remitterats till miljöenheten som yttrar bl a att gränsvärdena för buller ska klaras. Sökanden behöver ansöka om tillstånd för inrättande av ny vattentäkt och ny enskild avloppsanläggning i samband med ett ev. bygglovsskede. Redovisad utsläppspunkt bedöms godtagbar men renat avloppsvatten får inte bli ståendes i det befintliga diket, i sådana fall behöver man rensa upp och förbättra diket, se remissvar.

Ärendet har remitterats till Renhållningen och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som anger att man inte har något att erinra, se remissvaren.

Svar från sakägare, grannar

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Grannehörande har skickats ut i tre omgångar (2025-03-17, 2025-06-27, 2025-09-15) då sökande reviderat ansökan efter det första och andra utskicket. Synpunkter som inkom i de två första omgångarna handlade bl a om att kart- och ritningsunderlaget som använts i ärendet är felaktigt, att vägen till fastigheterna Bredsten 1:46 och 1:47 är privat och bekostad av fastighetsägarna själva. Det har även framförts oro över bullernivåer från närliggande industri, avrinning av dagvatten och avloppsvatten, att det enligt grannarna saknas ett fungerande dike att ansluta till. Flera yttranden tar även upp höjdskillnader och risk för översvämning, särskilt med hänsyn till att omgivande mark är låg och redan sank vid regn/snösmältning. Ytterligare synpunkter rör placeringen av det föreslagna huset nära tomtgräns, insyn på den egna fastigheten, samt risk för skador vid ev. sprängningsarbeten. Det har även framförts att ett suterränghus på platsen skulle upplevas dominerande i landskapsbilden och kunna påverka både utsikt och fastighetsvärde negativt. Vidare att det inte bör byggas fler hus längs Bredstensvägen, det finns redan problem med vattenavrinning och ytterligare hus belastar dränering, vägen är inte anpassad för den

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
12 (19)

belastning en byggnation innebär vilket påverkar vattnets väg från platsen via sin egen tomt ner mot Marstrandsvägen.

Sökande reviderade situationsplanen utifrån synpunkterna och därefter skickades ett tredje grannhörande ut. Synpunkter har inkommit från Bredsten 1:47 om bl a frågor kring var regnvatten och avlopp ska ta vägen, att tomtgränser är felaktiga, se remissvar.

Synpunkter har inkommit från Bredsten 1:46 om bl a problem med väg för avrinning av dagvatten och reningsverk, att tillräckliga lösningar saknas för avrinning. Man tar upp höjdskillnader för avlopp och dagvatten som problematiska och problem med översvämningar. Vidare risk för skador vid sprängning på ens fastighet, problem med insyn med föreslagen placering nära gräns, att ett föreslaget suterränghus påverkar omgivningen och landskapsbilden, att buller från industrin har nivåer som överskrider ofta samt att man bifogar alternativa tomtplaceringar, se remissvar.

Synpunkter har inkommit från Bredsten 1:41 om bl a kritik mot sprängningsarbeten för reningsverk och rördragningar, risk för skador på ens egna hus med tegelfasad, att förslaget anses vara miljöförstöring och att det finns bättre alternativ, se remissvar.

Synpunkter har inkommit från Bredsten 1:40 som anger att man inte har några invändningar, se remissvar. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Föreslagen byggnation ansluter till, och kompletterar befintlig bebyggelse samt tar stöd i bakomvarande landskap och förhöjning i topografin. Föreslagen byggnation uppfyller ÖP:s kriterie II, hänsyn till landskapsbilden. Utifrån förordningen (2015:216) och bullerutredningen anses bostaden lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap 6a § Plan- och bygglagen (PBL).

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. Byggherren ansvarar för att ingen åverkan sker på väg eller intilliggande fastigheter. Miljöenheten har i sitt yttrande godkänt föreslagen vatten- och avloppslösning. Dagvattenfrågan får anses vara tillräcklig redovisad för prövning av platsens lämplighet för byggnation i ett skede för förhandsbesked. Exakta lösningar för bl a dagvattenlösning och VA prövas i samband med bygglov. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

Åtgärden tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-11-06
Ansökan - 2024-12-18
Epostmeddelande - 2025-03-06
Foto markbädd - 2025-03-06
Foto Luftare - 2025-03-06
Skrivelse - 2025-03-20
Remissvar - 2025-03-25
Remissvar - 2025-03-27
Bullerutredning - 2025-06-09
Situationsplan Bullerutredning - 2025-06-09
Remissvar - 2025-06-12
Situationsplan - VA - 2025-09-02
Remissvar - 2025-09-15

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
13 (19)

Remissvar - 2025-09-28
Remissvar - 2025-09-28
Remissvar - 2025-09-29

Beslut

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

Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Handläggning 13 250:-
Reducering - 5 300:-

Totalsumma: 7 950:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2025-09-02 och beslut fattades 2025-11-20, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Underrättelse med remissvar och synpunkter från grannar har skickats till sökande den 2025-10-16.

Påbörjande och giltighetstid

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

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: [REDACTED]

Delges till (förenklad
delgivning):

[REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
14 (19)



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

§ 272/2025

MOBN 2025-000629 - MARSTRAND 96:4 - Bygglov för uppförande av plank

Sammanfattning

Ansökan avser uppförande av ett plank längs fastighetsgräns i öst/nordöst. Planket varierar i höjd från 1,1 m till 1,8 m och blir totalt ca 30 m långt. Sökande har förklarat att det ska vara ett enkelt staket mellan tomterna då den kuperade tomten innebär stor insyn från grannens sida ner på tomt och uteplats.

Bygglövenheten bedömer att både staketet och planket med hänsyn till sin utformning bedöms utgöra plank och därmed en form av bebyggelse. Även den del som är 1,1 m hög bedöms utgöra plank, eftersom den inte är tillräckligt luftig för att klassas som lovbeFriat staket. Hela konstruktionen ses även som en helhet och bedöms medföra en omgivningspåverkan.

Området omfattas av detaljplan Marstrand 877 som ska vara till för fristående bostäder. Inom detaljplanen regleras så kallad prickad mark som innebär att marken inte får bebyggas. Föreslaget plank placeras delvis på mark som inte får bebyggas och avviker därmed från detaljplanen.

Området där planket föreslås uppföras består idag av mestadels orört berg som sträcker sig in på flera fastigheter i närheten. Berget är väl synligt från omgivningen. Bygglövenheten bedömer att den föreslagna omfattningen och utformningen av planket skulle få en för dominerande effekt i området och en negativ påverkan på berget och omgivningen. Planket skulle bli väl synligt både sett från Midsommarliden och Södra Strandgatan. Planket bedöms därmed inte bli lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och bidrar inte till intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § p.1 PBL.

Med hänsyn till ovan kan inte heller avvikelserna med bebyggelse på prickad mark prövas som en så kallad liten avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap. 31 § PBL. Att skapa insynsskydd med det föreslagna plankets placering bedömer bygglövenheten inte vara en tillräcklig motivering för att medge avvikelse, då det är så pass långt mellan fastigheternas uteplatser. Inom tätbebyggda områden får viss insyn tålas innan det blir en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vid bedömning av ärendet anser bygglövenheten sammantaget att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL samt inte uppfyller anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § p.1 PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-11-04
Konstruktionsritning - 2025-09-13
Fasadritning med marklinjer - 2025-09-13
Situationsplan - 2025-09-13
Ansökan - 2025-09-13

Beslut

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

Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Totalsumma: 4 000 kr

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
16 (19)

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 2025-10-01, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut samt fått förslag på alternativa lösningar. Inga synpunkter har inkommit.

Expedieras till:

Fastighetsägare:



Delges till (förenklad delgivning):

Sökande:



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

§ 273/2025

MOBN 2025-000548 - HÖG 2:7 - Bygglov för ändrad användning till stall

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning av lada till stall för tre hästar. Byggnaden har en area på 90 kvm byggnadsarea (BYA). Den befintliga ladan har tidigare används för djurhållning, höförvaring och förvaring av jordbruksredskap/maskiner. Stallet ska inredas med lösdriftsdel, tre boxar med skötselyta samt sadel/foderkammare.

Fastigheten Hög 2:7 ligger utanför planlagt område. Platsen ligger inom område utpekad som värdefulla odlingslandskap samt inom område av riksintresse för friluftsliv och naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB). Fastigheten ingår i en mindre sammanhållen bebyggelse bestående av bostadshus och ekonomibyggnader. Området utgörs av delvis skog och öppna landskap nära älven. Runt om bebyggelsen är det inventerad jordbruksmark för åker och bete. Fastigheten är redan ianspråktagen för bebyggelse. Att bygga om ladan till stall kan därför inte anses negativt påverka riksintressena.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten. Miljöenheten har inte gjort någon bedömning av skyddsavståndet till hästar. Om sökta åtgärder bedöms strida mot eller uppfylla 2 kap. 5 § p.1 PBL samt 2 kap. 9 § PBL, är en fråga som nämnden får ta ställning till. I "Vägledning för planering för och invid djurhållning" (Boverkets rapport 2011:6, s 12 f) anges bland annat att områdets karaktär är av betydelse och förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö kan betraktas som acceptabla på en annan plats. En sammantagen bedömning av områdets lantliga karaktär, hästhållningens storlek och bostadsbyggnadens placering till hästhållning måste göras. Nybyggnationen får inte anses medföra någon större risk för olägenhet i form av allergier, lukt, buller och flugor och kravet på lämplig lokalisering med hänsyn till människors hälsa ska vara uppfyllt.

Miljö- och byggnadsnämnden har utifrån ovanstående att ta ställning till om positivt eller negativt beslut kan ges för sökt åtgärd. Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd i övrigt uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-11-04
Ansökan - 2025-08-11
Foto - 2025-09-15
Sektionsritning - 2025-09-15
Projektbeskrivning - 2025-09-15
Fasadritning med marklinjer - 2025-09-15
Ritningar befintligt utseende planritning - 2025-09-15
Planritning - 2025-09-15
Situationsplan - 2025-09-15
Situationsplan rasthagar - 2025-09-15
Remissvar Hög 2:12 - 2025-09-24
Remissvar Hög 2:12 - 2025-09-24
Remissvar Hög 2:10 - 2025-09-30
Remissvar Miljöenheten - 2025-10-08
Förslag till kontrollplan - 2025-10-13
Konstruktionsritning avväxling - 2025-10-15

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
18 (19)

Yrkande

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Med detta startbesked bestämmer miljö- och byggnadsnämnden att kontrollplan fastställs.

Beslutet justeras omedelbart.

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
Med detta startbesked bestämmer miljö- och byggnadsnämnden att kontrollplan fastställs.

Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Totalsumma: 11 381 kr

Avgiften omfattar administration, prövning av bygglov, startbesked och slutbesked. 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

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL. Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast fyra veckor efter att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och därmed verkställts, enligt 9 kap. 42 a § PBL. Om bygglovet inte fått laga kraft efter fyra veckor görs byggstart på egen risk.

Handlingar inför startbesked

När åtgärden är klar ska begäran om slutbesked göras och följande handlingar ska då skickas in till byggnadsnämnden:

- Genomförd och verifierad kontrollplan.

Först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett slutbesked får byggnadsverket tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet, om inte nämnden beslutar annat.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-11-20
19 (19)

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] och [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