

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-08-20

Sida

1 (15)

Plats och tid Stadshuset Plan 2, Inlandsrummet klockan 09:00-14:50

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

Ersättare Alexander Gustafson (M)
Jim Lundgren (SD)
Tomas Emanuelsson (S)

Sekreterare Paragraf 169,172, 173, 178, 186
Omedelbar justering
Carl Gustafsson

Ordförande
Charlotta Windeman (M)

Justerande
Claes Andersson (L)

Ej närvarande Henry Larsson (V)
Louise Nilsson (M)

Övriga deltagare	Mirsad Radoncic	Samhällsbyggnad §§158-183,185-186
	Kristina Franzén	Samhällsbyggnad §§158-186
	Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§158-183, 185-186
	Therése Albertsson	Samhällsbyggnad §§ 158-163, 166-168
	Linnéa Wiktorsson	Samhällsbyggnad §§ 170,
	Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 171-172
	Jessica Johansson	Samhällsbyggnad §§ 173-174
	Johan Ingvarsson	Samhällsbyggnad §§ 178
	Josefine Amnesten	Samhällsbyggnad §§ 179, 186
	Anna Aargard	Samhällsbyggnad §§ 179, 183
	Linda Åhs	Samhällsbyggnad §§179-186
	Bertille Debris Persson	Samhällsbyggnad §§ 180,181, 184-185

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdat um	2026-08-20
-------	---------------------------	-----------------------	------------

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

2026-08-20
2 (15)

Kajsa Ignberg
Tomas Barthel
Tomas Sjökvist

Samhällsbyggnad §§ 180-181
Samhällsbyggnad §§ 184
Samhällsbyggnad §§ 184

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
3 (15)

Innehållsförteckning

PUMPAN 5 - Eventuellt olovlig byggnation - MOBN 2021-000631	4
KYRKEBY 6:24 – Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med komplementbyggnader MOBN 2026-000361	5
ORMO 3:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - MOBN 2026-000145	8
TJUVKIL 2:53 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, rivningslov samt installation av eldstad - MOBN 2026-000012	10
MARSTRAND 35:10 - Bristande underhåll av byggnadsverk mur - MOBN 2022-001079.....	14

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 169/2026

PUMPAN 5 - Eventuellt olovlig byggnation - MOBN 2021-000631

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått kallelse till förrättning med Kronofogden 2026-09-02. Förrättningen avser Kronofogdens målnummer 01-912848-25 om beslut om särskild handräckning, som förpliktar fastighetsägare av Pumpan 5 att riva pooluppbyggnad inom fastigheten, i enlighet med Miljö- och byggnadsnämndens beslut om rättelseföreläggande § 293/2023.

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till Enhetschef Bygglov, Samhällsbyggnadsjurist, Tillsynshandläggare och Miljö- och byggnadsnämndens ordförande att agera ombud för nämnden i ärendet vid förrättning med Kronofogden.

Kronofogden inkom med möjlighet till yttrande över inkommen skrivelse om invändning mot verkställighet av beslut § 293/2023. Inkommen skrivelse med invändning bedöms inte förändra förutsättningar för att verkställa beslut § 293/2023, då beslutet omfattar pooluppbyggnaden i sin helhet. Bygglovenheten föreslår att Miljö- och byggnadsnämnden yttrar att de vidhåller sin ansökan om särskild handräckning och begär att Kronofogden verkställer beslut § 293/2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-08-18
Handling – yttrande KFM 2026-08-11
Handling Underrättelse om sökt handräckning - 2026-05-28
Beslut annan myndighet - 2026-02-24

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till Enhetschef Bygglov, Samhällsbyggnadsjurist, Tillsynshandläggare och Miljö- och byggnadsnämndens ordförande att agera ombud för nämnden i ärendet vid förrättning med Kronofogden.
2. Miljö- och byggnadsnämndens ordförande undertecknar fullmakt.
3. Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller sin ansökan om särskild handräckning och begär att Kronofogden verkställer beslut § 293/2023.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Expedieras till:

Kronofogden

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 172/2026

KYRKEBY 6:24 – Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus med komplementbyggnader MOBN 2026-000361

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fyra enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader på tomter om ca 1300 kvm vardera enligt situationsplan, omnämnt på ansökan som "ca tre-fyra tomter". För platsen saknas detaljplan. Det råder en hög efterfrågan på bebyggelse i det direkta närområdet.

Platsen ligger inom Värdefulla odlingslandskap enligt Länsstyrelsen och inom Värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram. Område med fornlämningar finns ca 60 m mot sydväst. Föreslagna tomter är förlagda på ett relativt kuperat skogs- och bergsområde. Den nordligaste tomten är placerad där det finns öppet vatten/damm. En mindre grusväg går norr om, samt nordväst om föreslagna placeringar. En mindre väg går även öster om, och nedanför området med föreslagna tomtplaceringar.

Det har tidigare beviljats förhandsbesked på aktuell fastighet som resulterat i tre nya tomter: År 2019 styckades två tomter av från Kyrkeby 6:24 vilket resulterat i fastigheterna Kyrkeby 6:29 och Kyrkeby 6:30, fastigheterna fick därefter bygglov i ärende MOBN2018/0388 baserade på positivt förhandsbesked. Under 2021 styckades en tomt av från Kyrkeby 6:24 vilket resulterade i fastigheten Kyrkeby 6:31 som fick bygglov i ärende MOBN 2020/000215 baserat på positivt förhandsbesked den 2019-12-12.

Liknande ansökningar om förhandsbesked har gjorts tidigare på aktuell fastighet, år 2024 inkom ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på Kyrkeby 6:24 som reviderades till att omfatta en tomt, ett negativt beslut med detaljplanekrav gavs av miljö- och byggnadsnämnden den 2024-10-24 (beslut §220/2024). I ärendet yttrade miljöenheten bland annat att risk för dricksvatten med höga halter klorid (som tyder på saltvattenpåverkan) går inte att utesluta för ny borrad vattentäkt, det går inte att utesluta att det finns risk att ett ökat vattenuttag i området kan försämra vattenkvalitet och kvantitet hos närliggande befintliga vattentäkter och att dammen i norr som biotop bör skyddas för att värna värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och växtarter.

År 2021 inkom ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett tvåbostadshus med komplementbyggnader i fastighetens sydligaste del, ett negativt beslut med detaljplanekrav gavs av miljö- och byggnadsnämnden den 2021-08-26 (§245/2021). År 2020 inkom ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage, med samma placering som den södra av de nu sökta tomterna, ett negativt beslut med detaljplanekrav gavs i miljö- och byggnadsnämnden 2020-12-17 (beslut §200/2020). Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslag överklagandet den 2021-04-30 (Lst dnr 403-1611-2021). År 2019 inkom ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus, varav fyra med ungefär samma placering som nu aktuell ansökan. Efter kommunikering från Bygglövenheten med bland annat omnämnande av detaljplanekrav återtogs ansökan som därefter avskrevs den 2019-05-23.

Eftersom bygglovenheten i aktuell ansökan föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Bygglövenheten har inte begärt in kompletteringar, eftersom hinder för byggnation föreligger.

Bygglövenheten bedömer att förhandsbesked för ytterligare tomter ej kan ges. Det råder en hög efterfrågan på bebyggelse i det direkta närområdet. I aktuellt ärende om förhandsbesked för fyra nya tomter kan bedömningen inte göras att marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad. Sökta åtgärder (liksom eventuell ytterligare tillkommande

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
6 (15)

bostadsbyggnation i det aktuella närområdet) kräver att detaljplan först upprättas, enligt 4 kap. 2 p.1,4a § PBL. Sammantaget skulle det krävas en samordning och utredning i ett större sammanhang så som i en detaljplan om fler tomter kan tillkomma i området. Bedömning om detaljplanekrav kvarstår därmed sedan tidigare prövning om förhandsbesked. Dessutom har det nyligen i närtid (2024) prövats förhandsbesked för en tomt, där det även framgår att förutsättningar saknas för att bland annat dricksvatten ska kunna ordnas, enligt 2 kap. 5 p. 3 § PBL. Att bland annat vatten kan ordnas är också grundläggande förutsättningar vid prövningen om fler tomter kan beviljas i ett område.

Utöver ovanstående kan föreslagna åtgärder om fyra tomter inte ses som ett varsamt tillägg på platsen, rådande nivåskillnader i området skulle kräva omfattande markförändringar för ytterligare byggnation och längst i norr finns en damm / öppet vatten. Befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas inte enligt 2 kap. 6 § sista stycket. Föreslagna åtgärder tar inte hänsyn till natur- och kulturvärden eller främjar en långsiktigt god hushållning med mark eller goda miljöförhållanden i övrigt, enligt 2 kap. 3 p.3 § PBL.

Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Vid intresseavvägning får den enskildes intresse av att ytterligare bebygga aktuell fastighet stå tillbaka för kommunens intresse av att styra bebyggelseutvecklingen i aktuellt område. 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

Tjänsteutlåtande - 2026-07-31
Följebrev - 2026-05-25
Situationsplan - 2026-05-25
Ansökan - 2026-05-25
Ansökan Signerad ansökan sida 3 - 2026-06-08
Ortofoto - 2026-06-25
Karta - 2026-06-25
Svar på kommunikering – 2026-07-06

Beslut

1. Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 4 kap. 2 p.1 och 4a PBL, 2 kap. 3 p.1,3 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 5 p.3 § PBL, 2 kap. 6 sista stycket PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Avgift

Handläggning: 7 400 kr
Reducering: 1 480 kr

Totalsumma: 5 920 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2026-08-17 och beslut förväntas fattas 2026-08-20 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften reduceras med stöd av 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

2026-08-20
7 (15)

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2026-06-25, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Svar på kommunikering inkom 2026-07-06. Inkomna synpunkter förändrar inte Bygglovenhetens bedömning av sökta åtgärder.

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande:

Ombud:

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 på kommunens anslagstavla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 173/2026

ORMO 3:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - MOBN 2026-000145

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Platsen ligger cirka 3,3 km körväg från påfart till väg 168. Avståndet till hållplats för skolskjuts är cirka 500 m och övrig kollektivtrafik finns 2,5 km från platsen. Avståndet till Ytterby tätort är cirka 6,0 km.

Föreslagen byggnation avses placeras i anslutning till en befintlig bebyggelsegrupp om tre bostadshus, på en plats som tidigare varit bevuxen med skog, men som nu har avverkats. Mot väst gränsar föreslagna tomter mot en befintlig väg och mot söder mot en bebyggd fastighet. I övriga väderstreck omges de föreslagna tomterna av ett större oexploaterat område.

Vid prövning av förhandsbesked ska kommunens översiktsplan vara vägledande (3 kap. 2 § PBL). Enligt översiktsplan 2010 för Kungälv kommun (sida 53) gäller att tillkommande bebyggelse på landsbygden uppfyller kriterierna (I.) närhet till kollektivtrafik, (II.) hänsyn till landskapsbilden och (III.) att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse.

Översiktsplanen definierar (II.) hänsyn till landskapsbilden som att nya bostäder skall placeras i anslutning till, och vara kompletteringar till befintlig bebyggelse samt ta stöd i landskapet så att man bygger vidare på landsbygdens karaktär och mönster. Det öppna landskapet skall värnas och oexploaterade områden ska bevaras. 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.

Föreslagna tomter bygger vidare på bebyggelseraden öster om huvudvägen. Dock saknas en logisk avgränsning mot norr och öst. Utan logisk avgränsning av bebyggelsen minskar möjligheten att hindra en utveckling där bebyggelse sprids ut i orörd natur i stället för att hållas samman. Föreslagen placering öppnar då upp för en ny struktur samt eventuell vidare bebyggelse mot norr och öst, i det nu oexploaterade området. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen. Föreslagen byggnation bedöms inte heller ta stöd i landskapet så som översiktsplanen förespråkar. Byggnaderna avses placeras på öppna markytor och inte ta stöd av de höjder som finns på platsen.

Byggnadernas tänkta placering bedöms inte ta hänsyn till landskapsbilden, så som detta krav har definierats i kommunens översiktsplan. Placeringen bedöms inte heller främja en ändamålsenlig bebyggelsestruktur, enligt 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap 4 § PBL, negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Eftersom bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-08-05
Ansökan - 2026-03-09
Situationsplan - 2026-06-08

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
9 (15)

Beslut

1. Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 74 § 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 samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Avgift

Totalsumma: 5 920 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2026-06-08 och beslut förväntas fattas 2026-08-20 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med en vecka. Avgiften reduceras med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2026-07-01, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. 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 på kommunens anslagstavla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 178/2026

TJUVKIL 2:53 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, rivningslov samt installation av eldstad - MOBN 2026-000012

Sammanfattning

Ansökan avser rivning av en befintlig bostad samt en komplementbyggnad på fastigheten Tjuvkil 2:53. Ansökan avser även uppförande av ett nytt enbostadshus samt en komplementbyggnad i form av garage på fastigheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan [REDACTED]

Området kännetecknas av en relativt enhetlig bebyggelse med bostadshus längs huvudgatan, där fasaderna huvudsakligen är ljusa och taken utgörs av sadeltak i varierande röda och svarta kulörer.

Gällande rivningen av det befintliga enbostadshuset så konstaterar bygglovenheten att åtgärden i sig inte strider mot detaljplanens bestämmelser och att den befintliga byggnaden inte bedöms ha sådana värden att ett bevarande är motiverat. Rivningen utgör därmed inte något hinder i den samlade prövningen av ärendet.

Fastigheten omfattas av detaljplan [REDACTED]. Planbestämmelserna anger bland annat att fasader ska utformas med träpanel eller en kombination av träpanel och putsad yta. Fasadkulörer ska vara dämpade, ljusa oljefärger eller traditionella slamfärger med anknytning till kust- och fritidsområden. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktär. Vidare framgår att sprängning och förändring av marknivåer ska undvikas och endast prövas i undantagsfall genom marklov eller bygglov.

Tak ska utformas som sadeltak i byggnadens längdriktning. Valmade tak medges inte, men pulpettak kan tillåtas där det bedöms lämpligt. Taklutningen ska vara mellan 14 och 38 grader. Huvudbyggnadens byggnadsarea får inte överstiga 120 kvm och byggnaden får uppföras i högst ett våningsplan. För komplementbyggnader medges en total byggnadsarea om 50 kvm, fördelat på två byggnader (30 + 20 kvm). Huvudbyggnadens bredd är begränsad till 8 meter och garage eller förråd till 6 meter. Takkupor och frontespiser får uppföras utöver tillåten byggnadshöjd till en längd motsvarande högst en tredjedel av byggnadens längd, där så bedöms lämpligt.

Det föreslagna bostadshuset som sökande avser att uppföra på fastigheten har en byggnadsarea om cirka 124,5 kvm och en bruttoarea om cirka 233 kvm, och en byggnadshöjd på cirka 3,8 meter. Byggnaden utformas med sadeltak med en lutning om 38 grader samt frontespiser på två fasader. Den tillhörande komplementbyggnaden utgörs av ett garage om 30 kvm med en byggnadshöjd om cirka 2,9 meter. Taket utformas som sadeltak som huvudbyggnaden. Både bostadshuset och garaget föreslås få fasader i stående bränd träpanel.

Den aktuella åtgärden avviker från detaljplansbestämmelserna genom att byggnadsarean överskrider på huvudbyggnaden med 4,5 kvm, motsvarande cirka 4 %, samt att byggnadsbredden överskrider med 0,3 meter. Därtill avviker även fasadutformningen på huvudbyggnaden samt komplementbyggnaden då bränd träpanel inte bedöms överensstämma med de kulör- och materialkrav som detaljplanen anger.

Sammantaget innebar ansökan att den tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader överskreds. Den sökta komplementbyggnaden tillsammans med befintlig komplementbyggnad belägen på fastighetens nordvästra del uppgår till en total byggnadsarea om 68 kvm. Sökanden har den 19 maj 2026 inkommit med en komplettering till ärendet, där det framgår att rivningslovet även omfattar den befintliga komplementbyggnaden. Förutsatt att rivningen genomförs innebär detta att den tillkommande komplementbyggnaden inte längre utgör en avvikelse avseende tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader. Sökanden har anfört att avvikelserna gällande huvudbyggnadens bredd är nödvändig för att uppnå en funktionell planlösning

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
11 (15)

med goda samband mellan bostadens funktioner och att avvikelsen saknar betydelse för omgivningen ur ett visuellt perspektiv. Den ökade byggnadsarean anges vara en direkt följd av denna justering. Vidare menar sökanden att fasadmaterialet bränd träpanel, ger en dämpad kulör som med tiden grånar och därigenom kan ansluta till både landskapsbilden och bohuslänsk byggnadstradition, samt att variation i färg och material redan förekommer i området.

Bygglovenheten konstaterar att de enskilda avvikelserna vad gäller byggnadsarea och bredd är relativt begränsade, men framhåller att de innebär avsteg från tydliga planbestämmelser. När det gäller fasadutformningen bedöms den föreslagna brända träpanelen inte uppfylla detaljplanens uttryckliga krav på ljusa och traditionella kulörer, och den anses sammantaget ge byggnaderna en alltför avvikande karaktär i förhållande till den avsedda helhetsverkan inom planområdet. Även om variation förekommer i omgivningen bedöms prövningen i första hand utgå från den aktuella detaljplanens intentioner om en sammanhållen bebyggelsekaraktär. Detta eftersom detaljplanens syfte är att säkerställa en enhetlig och lågmäld bebyggelse som tar hänsyn till områdets natur- och kustkaraktär, där både skala, färgsättning och utformning samspelar för att skapa en harmonisk helhet i landskapsbilden.

Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte strida mot gällande detaljplan. Avvikelser får enligt 9 kap. 60 § endast medges om de är små och förenliga med planens syfte. En samlad bedömning ska göras av samtliga avvikelser.

Bygglovenheten bedömer att de aktuella avvikelserna, avseende byggnadsarea, bredd och fasadutformning, sammantaget inte kan betraktas som en sådan liten avvikelse som lagen medger. De anses i stället innebära ett avsteg från detaljplanens intentioner, särskilt vad gäller bebyggelsens gestaltning och enhetlighet, samt att kravet på god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen inte uppfylls.

Mot denna bakgrund gör Bygglovenheten bedömningen att den sökta åtgärden inte uppfyller förutsättningarna för bygglov enligt plan- och bygglagen och föreslår därför att ansökan ska avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-08-03
Foto Befintlighus som ska rivas - 2026-01-12
Ansökan - 2026-01-12
Plan-, fasad-, sektionsritning - 2026-04-06
Situationsplan - VA VA dagvatten - 2026-04-06
Skrivelse Svar på kommunikering 260416 - 2026-05-06
Planritning - 2026-05-06
Sektionsritning - 2026-05-06
Fasadritning - 2026-05-06
Översiktskarta Till nämnden - 2026-05-11
Ansökan Rivningslov - 2026-05-19
Skrivelse - 2026-05-14
Remissvar - 2026-06-09

Yrkande:

Charlotta Windeman (M): Byggnadens gestaltning följer detaljplanens syfte, och utgör en smärre avvikelse från detaljplanen. Bygglov ska beviljas med stöd av 9 kap. 56, och 60 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Rivningslovet ska beviljas med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen (2010:900).

Proposition

Ordförande ställer proposition på Charlotta Windemans (M) yrkande och finner att Miljö- och byggnadsnämnden antar Charlotta Windeman (M) yrkande.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
12 (15)

Omröstning begärs inte.

Beslut

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 56, och 60 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL
Rivningslov beviljas med stöd av 9 kap. 75 § plan- och bygglagen (2010:900)

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

2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Avgift

Handläggning	20 743 kr
Reducering	- 16 594 kr
Planavgift	104 192 kr

Totalsumma: 108 341kr

Avgiften omfattar administration, prövning av ärendet och planavgift. Tidsfristen började löpa 2026-05-19 och beslut förväntas fattas 2026-08-20 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 4 veckor. Avgiften reduceras med stöd av 12 kap. 8 a § PBL

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 4 april 2026, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse den 6 maj 2026.

Påbörjande och giltighetstid

Åtgärden får påbörjas först när Miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

Beslutet om lov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft, om inte nämnden i beslutet bestämmer att det ska gälla först efter laga kraft, enligt 9 kap. 114 § PBL. Om åtgärden påbörjas innan beslutet fått laga kraft kan åtgärden behöva återställas om beslutet ändras vid en överprövning.

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovets i fem år från den dag som beslutet fick laga kraft, enligt 9 kap. 115 § PBL.

Kallelse till tekniskt samråd

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
13 (15)

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

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

Övriga upplysningar

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: 
Kontrollansvarig: 

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla, 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 Kungälvs 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 på kommunens anslagstavla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 186/2026

MARSTRAND 35:10 - Bristande underhåll av byggnadsverk mur - MOBN 2022-001079

Sammanfattning

Aktuellt ärende avser bristande underhåll av stödmur för fastigheten Marstrand 35:10. Stödmuren är belägen utmed Kungsgatan på Marstrand, vilken är den gata som besökare, transporter och räddningsfordon nyttjar för att komma fram till Carlstens Fästning.

Mot bakgrund av stödmurens skick som noterats vid tillsynsbesök 29 juli 2026 och inkommen tillsynsanmälan, bedöms det aktuellt att gå vidare med kontrollföreläggande enligt 11 kap. 17a § PBL. Se fotodokumentation upprättad 2026-08-04 och anmälan inkommen 2026-08-03.

Paragrafen 11 kap. 17a § PBL infördes genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2026 och innehåller bestämmelser om kontrollföreläggande (se prop. 2025/26:172). Det bedöms finnas skäl för att gå vidare med ett kontrollföreläggande på aktuellt byggnadsverk i ärendet, som ett led i att säkerställa att gällande krav på underhåll uppfylls. Byggnadsverkets ägare ansvarar för att de tekniska egenskapskraven på underhåll som gäller enligt 8 kap. 14 § uppfylls och ägaren ska därför se till att byggnadsverket kontrolleras. Ett kontrollföreläggande får endast omfatta de tekniska egenskapskrav som gäller bärförmåga, stadga och beständighet (8 kap. 4 § första stycket 1), säkerhet vid händelse av brand (8 kap. 4 § första stycket 2) samt säkerhet vid användning (8 kap. 4 § första stycket 4), se prop. 2025/26:172 (s. 77 ff. och 122 f.).

Eftersom det bedöms finnas brister i underhållet av aktuell stödmur enligt 8 kap. 14 § PBL, är det motiverat att gå vidare med beslut om kontrollföreläggande, som riktas mot fastighetsägare av byggnadsverket. Det är byggnadsverkets ägare som ansvarar för att de tekniska egenskapskraven på underhåll som gäller enligt 8 kap. 14 § uppfylls, och ägaren ska därför se till att byggnadsverket kontrolleras.

Bygglovenheten bedömer att det föreligger skäl för att delegera beslutanderätten till utvalda tjänstepersoner för en skyndsam hantering och beslutsfattande i ärendet samt inte låta beslut invänta fastställda datum för sammanträden för Miljö- och byggnadsnämnden.

Förslag till beslut är att delegation att fatta beslut om kontrollföreläggande riktat mot fastighetsägare av byggnadsverket enligt 11 kap. 17a § Plan- och bygglag (2010:900), PBL, i ärendet ges till Tillsynshandläggare, Samhällsbyggnadsjurist och Enhetschef Bygglov.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-08-17
Fotodokumentation - 2026-08-04
Anmälan - 2026-08-03
Fotodokumentation - 2024-05-15

Beslut

1. Delegation att fatta beslut om kontrollföreläggande riktat mot fastighetsägare av byggnadsverket enligt 11 kap. 17a § Plan- och bygglag (2010:900), PBL, i ärendet ges till Tillsynshandläggare, Samhällsbyggnadsjurist och Enhetschef Bygglov.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-08-20
15 (15)

Upplysningar

Eventuellt övriga ingripanden enligt 11 kap. plan- och bygglag (2010:900) prövas separat.

Ett kontrollföreläggande ska enligt 11 kap. 40 § PBL skrivas in i fastighetsregistret. Om Miljö- och byggnadsnämnden beslutar om ett kontrollföreläggande och föreläggandet inte följs kan nämnden, enligt 11 kap. 37 § PBL, komma att besluta om att förena föreläggandet med vite. Ett föreläggande kan också om det inte följs, enligt 11 kap. 27 § 3st PBL, komma att genomföras i Miljö- och byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad.

Åtgärder på byggnadsverket kan kräva tillstånd från Länsstyrelsen.

Expedieras till:

Ombud:
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