

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2026-09-17

Sida

1 (20)

Plats och tid Stadshuset Plan 2, Inlandsrummet klockan 09:00-14:15

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) Louise Nilsson (M) Tomas Emanuelsson (S)
-----------	--

Sekreterare	Paragraf 195, 196, 197, 200, 207, 208 Omedelbar justering
	Carl Gustafsson

Ordförande	Charlotta Windeman (M)
------------	------------------------

Justerande	Claes Andersson (L)
------------	---------------------

Ej närvarande	Jim Lundgren (SD) Henry Larsson (V)
---------------	--

Övriga deltagare	Kristina Franzen	Samhällsbyggnad §§187-208
	Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 187-189, 191-208
	Mirsad Radonic	Samhällsbyggnad §§187-194, 202-208
	Niklas Lundstedt	Samhällsbyggnad §§ 187-194, 207-208
	Lisa Lundberg	Samhällsbyggnad §§ 187-208
	Bertille Debris Persson	Samhällsbyggnad §§ 190
	Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 190
	Kajsa Ignberg	Samhällsbyggnad §§190
	Trevor Taborowski	Samhällsbyggnad §§ 190-191
	Anna Zetter	Samhällsbyggnad §§ 190, 203-204

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2026-09-17
-------	---------------------------	-------------------	------------

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

2026-09-17
2 (20)

Cecilia Lyvén	Samhällsbyggnad §§ 190
Johan Ingvarsson	Samhällsbyggnad §§ 191, 197-198
Jessica Johansson	Samhällsbyggnad §§ 191, 195
Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 196
Therése Albertsson	Samhällsbyggnad §§ 199-201
Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 202
Anna Teleberg	Samhällsbyggnad §§ 205
Linda Åhs	Samhällsbyggnad §§ 205

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
3 (20)

Innehållsförteckning

STABY 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000337	4
HAMMAR 2:26 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad - MOBN 2026-000356.....	7
HALLTORP 1:48 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - MOBN 2026-000423	11
KLOCKTORNET 38 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, inglasning av balkonger - MOBN 2026-000448	13
DÖSSEBACKA 1:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000005	17
RESTAD 8:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000193	19

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 195/2026

STABY 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000337

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. Platsen ligger utanför detaljplan och omfattas inte av några särskilda bestämmelser. Platsen ligger 8,5 km från påfart till väg 168 och hållplats för kollektivtrafik finns cirka 1,5 km från platsen. Vatten och avlopp ordnas kommunalt via Norra Staby samfällighetsförening.

Ärendet har remitterats till berörda remissinstanser. Upplysningar har inkommit.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL.

Synpunkter har inkommit och omfattar i huvudsak följande punkter:

- Garagets och infartens placering nära tomtgräns påverkar boendemiljön negativt samt innebär en betydande risk ut brandskyddshänsyn.
- Den unika och insynsskyddade karaktären kommer att försvinna, vilket innebär en oskälig minskning av fastighetens bruksvärde samt grannars livskvalitet.
- Ansökan har bristfällig information samt inaktuellt kartunderlag.
- Olämplig placering av tomtgräns samt rasrisk och sättningsskador under byggnationstiden.

Platsen ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik.

Sökt åtgärd har en placering som avgränsas av väg i nordväst, av befintliga bostadshus i söder och nordöst samt ett stigande, kuperat skogsområde i öst. Den föreslagna tomten utgörs av förhållandevis flack mark. Föreslagen tomt bedöms ansluta till och komplettera befintlig bebyggelse och följer rådande bebyggelsemönster i närområdet. Placering i landskapet mellan befintliga bostadsfastigheter utgör en naturlig lucka i bebyggelsestrukturen som inte öppnar upp för fortsatt exploatering. Åtgärden bedöms följa översiktsplanens kriterier för tillkommande bebyggelse på landsbygden och tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Platsen saknar klassningar i enlighet med kommunens naturvårds- och friluftslivsplan. Utredningen i ärendet visar att det finns förutsättningar för att ordna tillfartsväg, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt energiförsörjning. Platsen ligger inte inom bullerutsatt område. Platsen bedöms vara lämplig för bostadsändamål och kraven i 2 kap. 2 - 5 §§ PBL bedöms uppfyllas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL, ska byggnadsverk placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömning ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. För att en olägenhet ska anses betydande krävs att den är väsentlig, och av praxis framgår att domstolarna gör en restriktiv bedömning.

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga då åtgärden förändrar den direkta närmiljön. 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. Att i enlighet med förhandsbeskedet uppföra ett bostadshus i en lucka mellan befintliga bostadshus i ett relativt tätbebyggt område bedöms inte medföra en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Byggnadernas exakta placering, utformning och storlek ligger utanför prövningsramen för förhandsbesked, utan kommer att hanteras i den kommande prövningen om bygglov. Då enbart platsens lämplighet för bebyggelse ska prövas i förhandsbeskedet bedöms det underlag som inkommit i ärendet vara tillräckligt för en bedömning.

Synpunkter som avser en framtida avstyckning samt frågor om rasrisk eller sättningsskador under byggnationstiden ligger utanför prövningsramen för ett förhandsbesked. Det är den som exploaterar området som ansvarar för att åtgärderna genomförs på ett sådant sätt att skador inte uppkommer på omgivande fastigheter. Frågor om hur en eventuell avstyckning ska genomföras och var tomtgränser ska dras prövas i särskild ordning och utgör civilrättsliga angelägenheter.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
5 (20)

Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i PBL. Ett positivt förhandsbesked ges, föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL. Beslutet justeras omedelbart.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-09-02
Ansökan - 2025-05-10
Situationsplan - 2026-01-14
Situationsplan, dagvattenhantering - 2026-01-14
Geoteknisk undersökning - 2026-06-23
Intyg om kommande anslutning till VA-nätet - 2025-06-26
Remissvar, Kungälv Energi - 2025-08-11
Remissvar, miljöenheten - 2025-08-13
Remissvar, VE-Teknik - 2025-08-27
Remissvar, renhållningen - 2025-09-01
Svar på grannanhörande, Staby 1:50 - 2026-01-29
Svar på grannanhörande, Staby 1:13 (2) - 2026-07-08

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 5 210 kr

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

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

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.

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

Exakt placering av byggnader hanteras i den kommande prövning 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 säkerställa att byggnader placeras på ett lämpligt avstånd från befintliga ledningar samt att skador på ledningar undviks i samband med markarbeten.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
6 (20)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: [REDACTED]

Fastighetsägare: [REDACTED]

Delges till (förenklad delgivning):

Sakägare: [REDACTED]

Sakägare: [REDACTED]

Sakägare: [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

§ 196/2026

HAMMAR 2:26 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad - MOBN 2026-000356

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med en area på 109 kvm byggnadsarea (BYA), 212 kvm bruttoarea (BTA) samt ett garage med en area på 63 kvm byggnadsarea (BYA) och 63 kvm bruttoarea (BTA). Fastigheten ligger utanför planlagt område.

I nordost och sydost finns inventerad jordbruksmark (åker), i nordväst går väg 600 och på motsatt sida vägen finns bebyggda fastigheter. I söder finns en bebyggd fastighet. Platsen där byggnader avses uppföras består av ett mindre skogsparti som angränsar den inventerade jordbruksmarken. Vatten och avlopp ordnas enskilt. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 60 m. Fastigheten tillkom genom avstyckning 1981. Ett positivt förhandsbesked för bostadshus lämnades året innan. Den 2023-04-13 gav miljö- och byggnadsnämnden ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage. (Beslut § 109/2023). Förhandsbeskedet har gått ut.

Miljöenheten yttrar att bygglov inte bör ges, framför allt på grund av påverkan på jordbruksmark. Även om själva huset inte placeras på den inventerade åkermarken ligger stora delar av den tänkta tomtmarken där. Miljöenheten bedömer att det finns risk att marken successivt används som exempelvis trädgård eller rekreationsyta, vilket i praktiken innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Bostadens placering nära åkermarken kan också försvåra det framtida jordbruket, exempelvis genom begränsningar för maskiner, gödselspridning och andra lantbruksåtgärder. Vidare hänvisas till kommunens ÖP som anger att jordbruksmark inte ska bebyggas samt till miljöbalkens skydd för brukningsvärd jordbruksmark samt kommunens mål att värna det öppna landskapet och värdefull natur. När det gäller vattenförsörjningen har frågan tidigare varit problematisk. Efter ett hydrogeologiskt utlåtande från Bergab bedömer dock Miljöenheten att en ny grundvattentäkt kan anläggas. Det rekommenderade skyddsavståndet på minst 23 meter till grannens avloppsanläggning uppfylls enligt den aktuella situationsplanen. Den planerade nya avloppsanläggningen bedöms också vara godtagbar. Se remissvar.

VA Teknik yttrar att Hammar 2:26 ligger utanför dagens verksamhetsområde för kommunalt VA, men ingår i kommunens vattentjänstplan som ett område där VA-lösningen kan behöva förändras. Hammar 2:26 kommer tillsammans med övriga fastigheter i området att erbjudas kommunalt VA genom avtal när utbyggnaden sker, utbyggnad väntas tidigast 2030. Fastighetsägaren har inte svarat på kommunens intresseförfrågan om framtida anslutning till kommunalt VA. Ökad bebyggelse kan skapa ett kommunalt ansvar: Eftersom flera nya hus redan tillkommit genom förhandsbesked eller bygglov kan området komma att betraktas som ett större sammanhang där kommunen enligt lagen om allmänna vattentjänster kan bli skyldig att bygga ut kommunalt VA. Risk för ytterligare bebyggelse: Om fler enskilda VA-lösningar tillåts kan risken öka för att Länsstyrelsen förelägger kommunen att bygga ut det allmänna VA-nätet. Se remissvar. Kungälv Energi yttrar att de inget har att erinra, se remissvar.

Berörda sakägare (grannar) har underrättats och fått möjlighet att lämna synpunkter över ansökan enligt 9 kap. 94 § PBL. Synpunkter har inkommit från Hammar 2:22 som bland annat anger att man motsätter sig den planerade nybyggnationen och lyfter framför allt problem med VA, jordbruksmark, högt bebyggelsetryck och exploatering. Man anger bland annat att vattenförsörjningen i området redan är ansträngd. Det finns dokumenterade problem med enskilda brunnar i området och en ny borrad brunn riskerar att påverka befintliga vattentäkter. Vidare att kommunalt VA är under utbyggnad och eftersom vatten och avlopp snart kommer att finnas i området anser man att kommunen åtminstone bör vänta med bygglov tills anslutning till kommunalt VA är möjlig, istället för att tillåta en ny enskild brunn och avloppsanläggning. Vidare anges bland annat att jordbruksmark tas i anspråk, den aktuella marken är brukningsvärd och används idag för jordbruk. Enligt

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
8 (20)

miljöbalken bör sådan mark inte bebyggas om det finns andra alternativ, och ett enskilt bostadshus anses inte vara ett tillräckligt starkt samhällsintresse. Vidare framhålls att det är en hög efterfrågan på bebyggelse i området. Det anges att kommunen tidigare har bedömt i ansökningar att området har så högt bebyggelsetryck att nya bostäder bör prövas genom detaljplan. Man anser även att ett enstaka bygglov riskerar leda till ytterligare exploatering och så kallade lucktomter. Se yttrandet i sin helhet.

Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter. Miljöenheten har tagit del av inkomna synpunkter från Hammar 2:22. Ärendet har även kungjorts på kommunens anslagstavla. Inga synpunkter har inkommit. Sökande har inkommit med svar på grannes synpunkter den 2026-09-11.

På platsen fanns ett positivt förhandsbesked beslutat 2023-04-13, det har upphört att gälla, men förutsättningarna på platsen bedöms inte ha förändrats och platsen bedöms därmed fortsatt lämplig för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad. Sökt åtgärd bedöms ansluta till, och komplettera befintlig bebyggelse. Gällande jordbruksmarken på platsen bedöms att den inte tas i anspråk för bebyggelse då byggnader placeras strax utanför densamma. Bedömningen är att placering av byggnader i tillräcklig mån är anpassade efter jordbruksmarkens gräns och att jordbruksmarken ej tas i anspråk för bebyggelse.

De synpunkter som granne framför är förståeliga. Det råder en hög efterfrågan på bebyggelse i närområdet, men för aktuell placering av byggnader bedöms det inte öppna upp för vidare exploatering sett till att placeringen avgränsas av inventerad jordbruksmark, väg och bebyggd fastighet. Angående synpunkter om vatten och avlopp är enskild lösning godkänd av Miljöenheten. VA Teknik har angett att kommunalt VA kommer i utbyggnaden erbjudas i området. Angående synpunkter om inventerad jordbruksmark bedöms att byggnaders placering är anpassade efter jordbruksmarken i tillräcklig mån, jordbruksmarken bedöms ej tas i anspråk av byggnader. Bedömningen är att det i skrivelsen från Hammar 2:22 därmed inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som framgår av 2 kap. 9 § PBL.

Vid bedömning av ärendet anser Bygglövenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 57 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL tillräckligt väl.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-09-11
Markplaneringsritning - 2026-05-23
Fasadritning med marklinjer Öster, väster - 2026-05-23
Fasadritning med marklinjer Söder, norr - 2026-05-23
Sektionsritning - 2026-05-23
Planritning - 2026-05-23
Ansökan - 2026-05-23
Foto Utsättning - 2026-06-17
Foto Utsättning - 2026-06-17
Sammanställning e-tjänst - 2026-06-17
Dagvattenshantering - 2026-06-23
Situationsplan - 2026-06-23
Situationsplan - VA - 2026-06-29
Remissvar - 2026-06-30
Översiktskarta - 2026-07-03
Svar på grannehörande - 2026-07-04
Remissvar - 2026-08-20
Skrivelse - 2026-08-24
Remissvar - 2026-08-31
Svar på synpunkter - 2026-09-11

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
9 (20)

Beslut

1. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Avgift

Handläggning: 19 802 kr

Reducering: - 7 921 kr

Totalsumma: 11 881 kr.

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering. Tidsfristen började löpa 2026-06-29 och beslut fattades 2026-08-17, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.

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

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 bygglovet 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.
- 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
10 (20)

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med Bygglövenheten 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]

Delges till (förenklad delgivning):

[REDACTED]

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 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

§ 197/2026

HALLTORP 1:48 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus - MOBN 2026-000423

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Halltorp 1:48. Tillbyggnaden ska uppföras ovanpå ett garagedelen som är sammanbyggt med bostadshuset och medför en tillkommande bruttoarea om cirka 38 kvm.

Garaget har uppförts med stöd av bygglov som beviljades den 20 februari 1986. När gällande detaljplan Kode 215 vann laga kraft den 27 oktober 1986 kom delar av garaget att hamna på mark som enligt planen inte får bebyggas (prickmark).

Bygglovenheten bedömer att den sökta åtgärden avviker från detaljplanen i flera avseenden.

Den sammanbyggda huvudbyggnaden och garaget har en byggnadsarea om cirka 136,5 kvm, vilket överskrider detaljplanens högsta tillåtna byggnadsarea för suterränghus om 110 kvm med cirka 26,5 kvm (24 procent). Tillbyggnaden medför även att byggnadshöjden uppgår till cirka 4,9 meter, vilket överskrider den tillåtna byggnadshöjden om 3,5 meter med cirka 1,38 meter (39 procent).

Vidare bedöms tillbyggnaden ge byggnaden en volym och ett uttryck som kan uppfattas som en tvåvåningsbyggnad, vilket inte är förenligt med detaljplanens bestämmelse om högst en våning.

Den sökta tillbyggnaden placeras dessutom ovanpå den del av byggnaden som är belägen till viss del på prickmark. Även om denna del av byggnaden har uppförts lagenligt innebär åtgärden att den befintliga planavvikelsen förstärks och den planstridiga situationen förvärras.

Sammantaget bedömer bygglovenheten att avvikelserna avseende byggnadsarea, byggnadshöjd, byggnadens utformning och placering på prickmark är betydande. Avvikelseerna kan inte anses vara små eller förenliga med detaljplanens syfte. Förutsättningarna för att bevilja bygglov bedöms därför inte vara uppfyllda och ansökan föreslås avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-09-04
Ansökan - 2026-06-21
Situationsplan tillbyggnad på garage - 2026-08-11
Fasadritning med marklinjer Nordöst, Sydväst - 2026-08-11
Fasadritning med marklinjer Sydöst, Nordväst - 2026-08-11
Marksektionsritning Fasader med marknivå till TG - 2026-08-11
Sektionsritning - 2026-08-11
Planritning Entréplan, källarplan - 2026-08-11
Ritningar befintlig byggnad – 2026-08-11
Sammanställning e-tjänst – 2026-09-04
Svar på kommunikering – 2026-09-04

Yrkande

Charlotta Windeman (M): ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser, och paragrafen ska även justeras omedelbart

Proposition

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
12 (20)

Omröstning begärs inte.

Beslut

1. Ärendet återremitteras för att höra remissinstanser och grannar.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Expedieras till:

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 på kommunens anslagstavla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 200/2026

KLOCKTORNET 38 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus, inglasning av balkonger - MOBN 2026-000448

Sammanfattning

Ansökan avser inglasning av befintliga balkongytor som vetter mot [REDACTED]. Inglasningen innebär att befintlig öppenarea (OPA) omvandlas till bruttoarea (BTA). Det blir ingen tillkommande byggnadsarea (BYA).

Fastigheten är beläget inom kommunal kulturmiljö, stadsmiljö med medeltida fästning, stadskulturlager och trähusbebyggelse. Fastigheten är även belägen inom riksintresset för kulturmiljövård, Kungälv's gamla stad-Bohus fästning.

Fastigheten omfattas av [REDACTED]. Syftet med planen är att pröva möjligheten att bebygga planområdet med nya bostadskvarter med handel i bottenvåningarna mot Strandgatan och Västra Gatan. Detaljplanen syftar även till att gestaltningsmässigt bygga vidare på den befintliga miljön i centrum (inklusive kulturmiljön utmed Västra gatan), förstärka Strandgatan och Västra Gatan som centrum- och handelsstråk samt att tillskapa fler bostäder i Kungälv's centrum.

Detaljplanen reglerar områden för kvartersmark och allmän plats. Inom kvartersmark regleras mark som inte för förses med byggnad, så kallad prickad mark. Huvudbyggnad ska placeras i byggrättsgräns mot allmän plats. Detaljplanen reglerar utöver detta att balkonger i fasad mot allmän plats får, där ej annat anges, kraga ut max 1 meter från fasad samt uppta totalt max 1/3 av fasadens längd. Befintliga balkonger mot Strandgatan kragar ut över allmän plats för Gata samt balkonger mot Glasbruksgränd kragar ut ovan prickad mark.

Detaljplanen reglerar även flera utformningsbestämmelser, så som att fönster på våning 2 och uppåt ska ha sående karaktär. Även att fasader mot allmän plats ska utföras i trä eller puts och att detaljer i fasaderna tillåts utföras i annat material såsom skiffer eller skivmaterial.

Remiss har skickats till kommunens stadsarkitekt som motsätter sig den föreslagna åtgärden med hänsyn till planavvikelser och ingen lämplig utformning, se yttrande.

Planenligt utgångsläge

Vid bedömningen av en ansökan ska byggnadsnämnden först fastställas om utgångsläget är planenligt enligt 9 kap. 56 § PBL p. 1c. Bygglov ska ges om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser avviker från detaljplanen, men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning.

Den befintliga byggnaden på fastigheten avviker från planen avseende att balkonger placerats ovan mark som inte för förses med byggnader. Avvikelsen har godtagits vid en tidigare prövning enligt PBL i samband med bygglov § MOBN2021/0156-15. Det finns därmed inget hinder att pröva en ny åtgärd.

Gestaltning

Fastigheten är belägen inom område med utökad lovplikt där särskild hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden. Bebyggelsen ingår i ett sammanhang med nära koppling till kulturmiljön längs Västra gatan och till riksintresset för kulturmiljövården Fästningsholmen. Den aktuella ansökan avser inglasning av balkonger mot Glasbruksgränd och Strandgatan. Fasaderna är därmed väl synlig från det offentliga rummet och har betydelse för upplevelsen av stadsbilden och den kulturhistoriska miljön.

Enligt 2 kap. 6 § PBL, ska bebyggelse utformas och ändras med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Av 8 kap. 17 § PBL framgår att

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
14 (20)

ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Balkongerna utgör en viktig del av byggnadens arkitektoniska uttryck. De öppna balkongerna bidrar till fasadens rytm, variation och transparens samt skapar visuella samband mellan byggnaden och det omgivande stadsrummet. För stadsgator och centrumstråk är öppna fasader och en levande relation mellan byggnad och stadsrum viktiga gestaltningsmässiga kvaliteter.

Den föreslagna inglasningen innebär att balkongerna ges ett mer slutet uttryck, vilket förändrar fasadens karaktär och minskar dess öppenhet. Åtgärden medför att byggnaden upplevs mer sluten och tyngre samt att balkongernas funktion som fasadskapande element försvagas. Detta bedöms påverka stadsbilden negativt och minska de kvaliteter som den befintliga gestaltningen tillför det öppna stadsrummet mellan Västra gatan och Strandgatan. Bygglovenheten bedömer vidare att åtgärden inte bidrar till att uppfylla detaljplanens syfte att gestaltningsmässigt bygga vidare på den befintliga miljön i centrum eller att stärka Strandgatan och Västra gatan som centrum- och handelsstråk. Tvärtom riskerar inglasningarna att försvaga den öppna och stadsmässiga karaktär som eftersträvas inom planområdet samt påverka upplevelsen av kulturmiljön kring Västra gatan och riksintresset Fästningsholmen negativt.

Att inglasningar tidigare har bedömts kunna accepteras på mindre exponerade delar av byggnaden innebär inte att motsvarande bedömning kan göras för de nu aktuella fasader där andra planförutsättningar också råder. De aktuella fasaderna är en del av ett öppet och offentligt stadsrum där påverkan på stadsbilden, kulturmiljön och byggnadens arkitektoniska uttryck är väsentligt större.

Bygglovenheten bedömer att inglasning av balkonger mot Strandgatan och Glasbruksgränd inte är tillräckligt anpassad till byggnadens gestaltning, stadsbilden eller de kulturhistoriska värden som finns på platsen. Föreslagen åtgärd uppfyller därmed inte kraven enligt 2 kap 6 § och 8 kap 17 § PBL.

Tolkning av planbestämmelse

Detaljplanen medger att balkonger får kraga ut 1 m över allmän plats och öppna balkonger har beviljats i samband med tidigare bygglov. Att detaljplanen medger att balkonger får kraga ut över allmän plats innebär inte nödvändigtvis att även inglasade balkonger omfattas av planbestämmelsen. I detaljplanen har man även valt att göra skillnad på balkonger och burspråk, samt har varit restriktiv i övrigt var balkonger tillåts och inte.

Utifrån ovan, stadsarkitektens yttrande samt vad som anförts om detaljplanens syfte, byggnadens gestaltning och påverkan på stadsbilden bedömer Bygglovenheten att bestämmelsen om utkragande balkonger över allmän plats ska tolkas som öppna balkonger. De balkonger som avsetts i bestämmelsen tolkas alltså som öppna balkonger som utgör OPA, inte inglasade balkonger som utgör BTA.

Stadsarkitekten framför även att föreslagna inglasningar strider mot utformningsbestämmelserna i detaljplanen att fönster ska ha stående karaktär och att fasader ska utföras i trä eller puts. Även att åtgärden strider mot bestämmelsen att huvudbyggnad ska placeras i bygggrättsgräns mot allmän plats. Bygglovenheten anser att detta stärker tolkningen av att det blir planstridigt att glasa in balkonger, speciellt mot allmän plats.

I detaljplanen har man valt att införa bestämmelser mot Glasbruksgränd för att klara riktvärden för buller. Samma bestämmelse har inte införts mot Strandgatan. Med hänsyn till stadens gestaltning är det därmed inte skäligt att glasa in balkongerna med hänsyn till buller.

Prövning av planenlighet

Enligt 9 kap. 56 § p. 2 PBL får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Utifrån tolkningen av planbestämmelsen om utkragande balkonger så strider inglasning av balkonger mot detaljplanen,

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
15 (20)

då inglasade balkonger inte medges över allmän plats. Att inglasa balkongerna leder till ytterligare privatisering av den allmänna platsen som ska vara till för gemensamt ändamål. Befintliga öppna balkonger över mark som inte får förses med byggnad får också en ytterligare belastning på den prickade marken.

Det går att pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 60 § p.1 PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. Utifrån vad som anförts om byggnadens gestaltning och påverkan på stadsbilden bedömer bygglovenheten att åtgärden inte är förenligt med detaljplanens syfte och därmed inte kan ses som en liten avvikelse.

Sammantagen bedömning

Vid en sammantagen bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 56, 60 och 64 §§ PBL. Sökt åtgärd med inglasning av balkonger strider mot detaljplanen och är inte tillräckligt anpassad till byggnadens gestaltning, stadsbilden eller de kulturhistoriska värden som finns på platsen. Åtgärden uppfyller därmed inte heller kraven i 2 kap. 6 § PBL och är inte heller förenlig med varsamhetskravet i 8 kap. 17 § PBL. Bygglov kan därför inte beviljas och ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande - 2026-09-08
Fasadritning Gårdsfasad mot söder & Söder Trappgränd - 2026-06-29
Fasadritning med marklinjer Fasader mot Glasbruksgränd & Södra Gränden - 2026-06-29
Fasadritning med marklinjer Fasader mot Strandgatan - 2026-06-29
Fasadritning med marklinjer Gårdsfasader mot öster - 2026-06-29
Fasadritning Gårdsfasad mot norr & Norr Trappgränd - 2026-06-29
Situationsplan - 2026-06-29
Sektionsritning - 2026-06-29
Sektionsritning - 2026-06-29
Ansökan - 2026-06-29
Svar på kommunikering Bemötande - 2026-07-31
Yttrande stadsarkitekt - 2026-08-25
Svar på kommunikering Bemötande av tjänsteskrivelse - 2026-09-07
Svar på kommunikering Siktlinjeanalys - 2026-09-07

Beslut

1. Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 56, 60 och 64 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Avgift

Handläggning 6 000 kr
Reducering - 2 400 kr

Totalsumma: 3 600 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet.

Tidsfristen började löpa 2026-06-29 och beslut fattades 2026-09-17, 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
16 (20)

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2026-08-25, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit 2026-09-07 där sökande, som det kan förstås, motiverar varför bygglov ska beviljas. Synpunkterna föranleder ingen annan bedömning från Bygglövenheten.

Delges till (förenklad delgivning):

Sökande:

Ombud,

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

§ 207/2026

DÖSSEBACKA 1:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000005

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade genom beslut § 166/2025 att meddela negativt förhandsbesked för rubricerad fastighet. Genom beslut den 7 september 2026 upphävde Länsstyrelsen nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen har anfört att prövningen i förhandsbeskedsärendet bör begränsas till frågan om åtgärdens tillåtlighet på den avsedda platsen och att frågor om byggnadens närmare utformning och placering får prövas inom ramen för ett senare bygglov. Länsstyrelsen har vidare hänvisat till kommunens översiktsplan och gjort bedömningen att den aktuella åtgärden kan betraktas som en lucktomt i befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen har även bedömt att platsen redan är att anse som exploaterad, att åtgärden inte påtagligt påverkar landskapsbilden samt att den inte riskerar att medföra ytterligare exploatering av området.

Nämnden delar inte Länsstyrelsens bedömning och anser att beslutet ska upphävas.

Av Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2023:16 framgår att bedömningen i ett förhandsbeskedsärende ska utgå från det underlag som sökanden har gett in samt att prövningen, beroende på underlagets innehåll, kan omfatta samtliga relevanta krav i 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

I förevarande ärende har sökanden inte endast angett att ett enbostadshus om cirka 81 kvm byggnadsarea och 1,5 plan avses uppföras. Till ansökan har även bifogats situationsplan daterad 2025-03-25 samt marksektionsritning daterad 2025-03-17. Underlaget möjliggör därmed en bedömning av hur den föreslagna byggnationen och de markåtgärder som krävs för dess genomförande påverkar platsens landskapsbild, natur- och kulturvärden samt kravet på god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Av marksektionsritningen framgår att den föreslagna byggnationen förutsätter omfattande markåtgärder i form av schaktning, sprängning och utfyllnad. Nämnden gör fortsatt bedömningen att dessa ingrepp medför en sådan påverkan på platsens karaktär att åtgärden inte kan anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena eller intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden kan inte heller betraktas som ett varsamt tillägg till den befintliga miljön.

Nämnden bedömer vidare att de markförändringar som krävs för den aktuella åtgärden riskerar att skapa förutsättningar för ytterligare bebyggelseutveckling i sydvästlig riktning, där liknande topografiska förhållanden råder. Länsstyrelsens bedömning att åtgärden inte kan få en sådan prejudicerande eller strukturbildande effekt delas därför inte.

Länsstyrelsen har vidare hänvisat till formuleringen i översiktsplanen att nya enstaka byggnader kan tillkomma som så kallade lucktomter i befintlig bebyggelse. Kommunfullmäktige beslutade dock den 13 juni 2024 om planeringsstrategi för kommunens översiktsplan. Av denna framgår att den aktuella inriktningen inte längre är gällande. Nämnden anser därför att Länsstyrelsen har tillmätt översiktsplanen en betydelse som inte längre överensstämmer med kommunens aktualitetsbedömning och planeringsinriktning.

Nämnden delar inte heller Länsstyrelsens bedömning att platsen ska anses vara exploaterad. Att den aktuella fastigheten har bostadsändamål innebär inte i sig att varje del av fastigheten är att betrakta som exploaterad mark. Den yta som Länsstyrelsen hänvisar till har under lång tid återgått till naturmark och uppfattas i dag som en del av det sammanhängande landskapsrummet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
18 (20)

Nämnden bedömer därför att platsens nuvarande karaktär och upplevelsevärden ska tillmätas betydande vikt i lämplighetsprövningen.

Mot bakgrund av att målet i stor utsträckning rör platsens faktiska förhållanden, särskilt terrängens beskaffenhet, landskapsbilden och omfattningen av de markåtgärder som krävs för att möjliggöra den sökta bebyggelsen, anser nämnden att Mark- och miljödomstolen bör hålla syn på fastigheten. De förhållanden som är av betydelse för bedömningen av markens lämplighet enligt 2 kap. PBL framgår endast delvis av tillgängliga ritningar. En syn skulle därför ge domstolen ett bättre underlag för att bedöma såväl platsens exploateringsgrad som påverkan på landskapsbilden, natur- och kulturvärdena samt omfattningen av de markförändringar som den ansökta åtgärden förutsätter.

Sammanfattningsvis bedömer nämnden att den ansökta åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap. 2 §, 2 kap. 3 § första stycket 1 och 3, 2 kap. 4 § samt 2 kap. 6 § första stycket 1 och sista stycket PBL. Åtgärden bedöms inte heller vara förenlig med kommunens gällande översiktsplanering såsom den kommer till uttryck genom översiktsplanen och den av kommunfullmäktige antagna planeringsstrategin.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – 2026-09-16
Beslut annan myndighet - 2026-09-07
Beslut nämnd – 2025-06-18
Situationsplan – 2025-03-25
Marksektionsritning – 2025-03-17
Ansökan – 2025-01-02

Beslut

1. Överklaga Länsstyrelsen beslut 2026-09-07 30695-2025 och yrka på att Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked med tjänsteutlåtandet som grund för sina yrkanden. Nämnden yrkar även på att Mark- och miljödomstolen håller syn på fastigheten.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Expedieras till: Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen – Länsstyrelsen Västra Götaland

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 208/2026

RESTAD 8:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - MOBN 2025-000193

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade genom § 133/2025 att lämna ett negativt förhandsbesked för den rubricerade fastigheten. Länsstyrelsen beslutade den 19 augusti 2026 att upphäva nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen har bedömt att prövningen ska begränsas till åtgårdens tillåtlighet på den avsedda platsen samt att frågor om byggnaders utformning och närmare placering ska hanteras i en efterföljande bygglovsprövning. Länsstyrelsen hänvisar även till kommunens översiktsplan och dess ställningstaganden avseende möjligheten att tillåta kompletterande bebyggelse i form av lucktomter. Vidare görs bedömningen att den föreslagna avstyckningen varken berör inventerad jordbruksmark eller påtagligt påverkar riksintresset. Länsstyrelsen anser även, så som beslutet får förstås, att bebyggelsemönstret bör bedömas utifrån bebyggelsen längs hela väg 617.

Av MÖD 2023:16 framgår att nämnden vid prövning av en ansökan om förhandsbesked har att ta ställning till det underlag som sökanden gett in, vilket kan innebära att en bedömning behöver göras mot samtliga krav i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av ansökan framgår att förhandsbeskedet avser en huvudbyggnad om cirka 150 m² byggnadsarea (BYA) samt en komplementbyggnad om upp till 50 m² BYA. Till ansökan har även bifogats en situationsplan med ungefärliga byggnadsplaceringar. Mot denna bakgrund bedömer Bygglövenheten att ansökan inte enbart kan prövas utifrån platsens principiella lämplighet utan även utifrån de aspekter som följer av 2 kap. 6 § PBL.

Nämnden behöver därför i sin prövning beakta hur den föreslagna bebyggelsen påverkar landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan. Eftersom delar av den tilltänkta fastigheten är belägna inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården bedömer Bygglövenheten att frågan om påverkan på dessa värden ska tillmätas särskild betydelse.

Till skillnad från Länsstyrelsen bedömer Bygglövenheten att det inte är bebyggelsen längs hela väg 617 som utgör det relevanta sammanhanget vid bedömningen av om den föreslagna åtgärden passar in i det befintliga bebyggelsemönstret. I första hand gör Bygglövenheten bedömningen att det är byggnationen inom ett par hundra meter som utgör det relevanta sammanhanget för byggnationen. För de fall att byggnationen ska ses ur ett större sammanhang anser Bygglövenheten att det är västerut som entré till det område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Bygglövenheten delar Länsstyrelsens bedömning att åtgärden i sig inte påverkar riksintresset, men sett till byggnationens läge bör särskild hänsyn tas till bebyggelsemönstret. Lokaliseringen innebär placering av nya byggnader i ett exponerat läge på en bergshöjd, i en brant bergssluttnings ut mot det öppna kultur- och jordbrukslandskapet. Bygglövenheten gör fortsatt bedömningen att åtgärden innebär ingrepp på platsen som medför en påverkan på platsens karaktär att åtgärden inte kan anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena eller intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL.

Kommunfullmäktige beslutade den 13 juni 2024 om kommunens planeringsstrategi för översiktsplaneringen. Av planeringsstrategin framgår att det ställningstagande som Länsstyrelsen hänvisar till i sitt beslut, nämligen att "nya enstaka byggnader, det vill säga 1–2 hus, kan tillkomma som så kallade lucktomter i den befintliga bebyggelsen", inte längre är gällande. Bygglövenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2026-09-17
20 (20)

bedömer därför att det saknas stöd i kommunens nu aktuella planeringsunderlag för åtgärden på det sätt som Länsstyrelsen har anfört.

Bygglovenheten noterar vidare att Länsstyrelsens bedömning huvudsakligen grundas på den översiktliga redovisningen av brukningsvärd jordbruksmark i översiktsplanen från 2010. Av den naturvärdesinventering som genomfördes år 2020, "Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020" framtagen av [REDACTED] framgår samtidigt att delar av den tilltänkta fastigheten utgör jordbruksmark. Bygglovenheten bedömer att även detta underlag bör tillmätas betydelse vid bedömningen av platsens lämplighet. Vidare i detta sammanhang behöver tydliggöras att den föreslagna tillfartsvägen till viss del redovisas över den inventerade jordbruksmarken och genom en biotopskyddad stengärdesgård.

Särskilt mot bakgrund av att Länsstyrelsen och nämnden gör olika bedömningar av vilket bebyggelsesammanhang som ska läggas till grund för bedömningen och övriga värden på platsen, finns anledning att domstolen själv ges möjlighet att bilda sig en uppfattning om områdets faktiska karaktär genom syn.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås därför att överklaga Länsstyrelsens beslut och yrka på att Länsstyrelsens beslut upphävs och att Mark- och miljödomstolen fastställer nämndens beslut att meddela negativt förhandsbesked och antar tjänsteutlåtandet som grund för sina yrkanden. Miljö- och byggnadsnämnden föreslås också yrka på att Mark- och miljödomstolen håller syn på fastigheten.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – 2026-09-17

Situationsplan - 2025-03-14

Ansökan - 2025-03-14

Beslut annan myndighet - 2026-08-19

Beslut Nämnd - 2025-05-20

Beslut

1. Som grund för nämndens överklagande av länsstyrelsens beslut 2026-08-19 27178-2025 anta tjänsteutlåtandet. Nämnden yrkar även på att Mark- och miljödomstolen håller syn på fastigheten
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Expedieras till: Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign