

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

1 (10)

Plats och tid	Stadshuset, Plan 2, Inlandsrummet klockan 09:00-14:20	
Beslutande	Charlotta Windeman (M) Alexander Gustafson (M) Mats Frisell (S) Claes Andersson (L) Susanne Jönsson (S) Kenneth Frii (C) Henry Larsson (V)	Ordförande Ersätter Charlotta Windeman (M) § 260 1:e vice ordförande 2:e vice ordförande §§ 247-266 Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 243-246
Ersättare	Alexander Gustafson (M) Marie Johansen (MP) Henry Larsson (V) Tomas Emanuelsson (S)	§§ 246-266 §§247-266
Sekreterare Sara Flytström	Paragraf 252, 257-258 omedelbar justering
Ordförande Charlotta Windeman (M) Mats Frisell (S)	§§ 243-259, 261-266 § 260
Justerande Claes Andersson (L)	
Ej närvarande	Jim Lundgren (SD)	
Övriga deltagare	Kristina Franzén	Samhällsbyggnad §§ 243-266

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2024-11-25
Datum då anslag sätts upp		Datum då anslag tas ner	
Förvaringsplats för protokollet			
Underskrift		

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
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

2024-11-25

2 (10)

Mirsad Radoncic	Samhällsbyggnad §§ 243-258
Linda Lundborg	Samhällsbyggnad § 246
Sara Zanders	Samhällsbyggnad § 246
Liselott Pettersson	Samhällsbyggnad § 246
Tomas Barthel	Samhällsbyggnad § 246
Helén Boge Jerdenius	Samhällsbyggnad § 246
Cecilia Lyvén	Samhällsbyggnad § 246
Kajsa Ingeberg	Samhällsbyggnad § 246
Emelie Wallenäs	Samhällsbyggnad § 246
Anna Zeffer	Samhällsbyggnad § 246
Thomas Sjöqvist	Samhällsbyggnad §§ 246, 259, 260-261
Josefine Amnesten	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Eva Sigfridsson	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Sara Daun	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Ingrid Fjordhult	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 253-258
Ulrica Reuterberg	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 250-251
Linnéa Wiktorsson	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 250-252, 259-261
Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 252-253
Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 253-258
Niklas Lundstedt	Samhällsbyggnad §§ 253-258
Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 253, 260-266
Maria Hübinette	Samhällsbyggnad § 259
Joacim Lindström	Samhällsbyggnad § 259
Gunilla Strömqvist	Samhällsbyggnad §§ 259-260-261

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

3 (10)

Innehållsförteckning

MOBN 2024-000485 - VALLGRAVEN 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	4
MOBN 2023-000398 - ÖVRE PLATT 2- Bygglov för uppsättning av ersättningsmurar (Dnr MOBN2024/0068)	9
MOBN 2021-000759 - Övre Platt 2 - Eventuell olovlig rivning av mur (Dnr MOBN2024/0068).....	10

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 252/2024

MOBN 2024-000485 - VALLGRAVEN 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med lokaler i delar av bottenvåningen. Byggnaden har en area om ca 1320 m² byggnadsarea (BYA), ca 12 000 m² bruttoarea (BTA) och ca 950 m² öppenarea (OPA). Byggnaden är uppdelad i två volymer med 12+2 våningar respektive 5+2 våningar samt källare. Högdelen och lågdelen är sammankopplade och bildar tillsammans en kantig u-form. På både högdelen och lågdelen är de två översta våningarna indragna och utförs delvis med takterrass. Byggnaden har totalt 3 lokaler och 137 lägenheter.

Fastigheten beviljades bygglov för en liknande åtgärd 2021-07-08 genom beslutsnummer § 3/2021 och diarienummer MOBN2021/0330. Byggnaderna har därefter justerats, bland annat gällande exteriör, planlösning, antal lägenheter och lokaler.

Vatten och avlopp ordnas kommunalt.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1811. Byggrätten är uppdelad i två delar med en lamelldel och en högdel. Gemensamt för hela planområdet är att utformning av byggnader och mark skall följa de intentioner som redovisas i det till planen hörande gestaltungsprogram och minst 30% av takytorna på bostadshus ska beläggas med tak av sedum eller liknande. Vidare får byggnad inte uppföras på så kallad prickmark. På ringprickadmark får byggnad inte uppföras, men ytan får överbyggas med balkonger.

Bestämmelserna för högdelen innebär bland annat att byggnaden får uppföras till maximalt 12 våningar. Utöver detta får 1-2 takvåningar uppföras, indragen minst 1 meter från fasadliv på underliggande byggnad. Takvåningarna får utgöra maximalt 2/3 av byggnadsarean (BYA).

Bestämmelserna för lamelldelen innebär bland annat att byggnaden får uppföras till maximalt 5 våningar och utöver detta ska 1-2 takvåningar uppföras till minst 1/3 av byggnadsarean. Takvåningarna ska vara indragna minst 1 meter från fasadliv på underliggande byggnad och får utgöra maximalt 2/3 av byggnadsarean.

Ärendet har remitterats till Bohus räddningstjänstförbund, kommunens Trafik-, gata-, parkenhet, VA-enhet, miljöenhet, renhållningsenhet. Bohus räddningstjänstförbund yttrar bland annat att ett antal dörrar som utgör utrymningsvägar behöver ändras till utåtgående slagriktning. Trafik Gata Park yttrar bland annat att placering av RHP och placering av leveranser behöver justeras då angivna placeringar inte längre är aktuella, samt att dörrar inte får öppnas ut över allmän plats (gångtor/trottoar). Bilparkering behöver ses över ytterligare en gång innan bygglovet godkänns. VA-enheten har uppmärksammat att angiven färdig golvnivå för byggnaden ligger lägre än uppdämningsnivå för dagvatten. Miljöenheten och renhållningsenheten har inga synpunkter på att bygglov beviljas under förutsättning att ett antal villkor och upplysningar säkerställs. Samtliga remissinstanser har lämnat upplysningar om vad som krävs i den fortsatta processen. Dessa upplysningar ska tas i beaktande. Sökande har därefter reviderat handlingarna och bemött respektive yttrande. Parkeringsbehov beräknas utifrån "Kongahälla praxis" och uppfyllande av p-norm är avklarade efter möte mellan MEX

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

5 (10)

och TGP.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen så berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL.

Synpunkter har inkommit från Intendenten 3 som bland annat anger de ser stora problem med föreslagen placering av parkering för sophämningsfordon och rörelsehindrade. Utfart för Intendenten 2 och 3 kommer att bli påtagligt försämrade, se yttrande. Fastighetsägaren till Gärdet 1:1 och Gärdet 1:20 har angett att de inte har några synpunkter. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökande har bemött synpunkterna från Intendenten 3 och reviderat handlingarna enligt kommunens anvisning. Ett nytt grannhörande har därefter skickats ut till berörda sakägare. Fastighetsägaren till Gärdet 1:1 och Gärdet 1:20 har angett att de inte har några synpunkter. Övriga sakägare, inklusive Intendenten 3, har inte yttrat sig vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende bostäder i bottenplan. Föreslagen byggnad har bostäder om ca 280 m² bruttoarea i bottenplan i de delar som vetter mot parken. Åtgärden avviker även från detaljplanens bestämmelser avseende mark som inte får bebyggas. Ett skärmtak om ca 20 m² byggnadsarea för cykelförvaring placeras på punktprickad mark som inte får bebyggas. I bottenplan består ytan som vetter mot park av bostäder och ytan som vetter mot gaturummet innehåller lokaler. Fasader mot park bedöms ha ett mer privat uttryck på grund av mängden balkonger och uteplatser. Då fasader mot gård skall domineras av balkonger enligt detaljplanens bestämmelser bedöms bostäder vara mer lämpligt mot denna sida för att även följa intentionerna i detaljplanen och gestaltungsprogram om att det ska vara en tydlig skillnad på fasader mot gata och fasader mot park. Avvikelsen kan betraktas som liten samt förenlig med detaljplanens syfte. Vidare bedömer bygglovenheten att föreslaget skärmtak för cykelförvaring på punktprickad mark utgör en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-11-07
Ansökan	2024-07-03
Handling - Byggnadsutformning	2024-10-01
Handling - Areasammanställning	2024-10-01
Situationsplan	2024-10-01
Nybyggnadskarta	2024-10-01
Markplaneringsritning	2024-10-01
Markplaneringsritning - Höjd- och ytskiktsplan	2024-10-01
Markplaneringsritning - Planterings- och utrustningsplan	2024-10-01
Sektionsritning - A-A, B-B	2024-10-01

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

6 (10)

Sektionsritning - C-C	2024-10-01
Planritning - Plan 9	2024-10-01
Planritning Plan 10	2024-10-18
Planritning - Plan 11	2024-10-01
Planritning - Plan 12	2024-10-01
Planritning - Plan 13	2024-10-01
Planritning - Plan 14	2024-10-01
Planritning - Plan 15	2024-10-01
Planritning - Plan 16	2024-10-01
Planritning - Plan 17	2024-10-01
Planritning - Plan 18	2024-10-01
Planritning - Plan 19	2024-10-01
Planritning - Plan 20	2024-10-01
Planritning - Plan 21	2024-10-01
Planritning - Plan 21	2024-10-01
Planritning - Plan 23	2024-10-01
Planritning - Plan 24, vind	2024-10-01
Planritning - Takplan	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 1, sydväst	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 1, sydost	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 1, öster	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 1, väster, norr	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 1, nordväst	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 2, väster	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 2, söder	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 2, öster	2024-10-01
Fasadritning med marklinjer - Etapp 2, norr	2024-10-01
Plan-, fasad-, sektionsritning –	
Detalj, cykeltak/cykelställ	2024-10-01
Tillgänglighetsutlåtande	2024-08-12
Tillgänglighetsutlåtande - Utemiljöer	2024-10-01
Avtal om p-friköp	2024-07-03
Skrivelse ang. parkering från Kart och Mark	2024-09-09
Övrigt - Cykelutredning	2024-08-12
Övrigt - Parkeringsutredning	2024-08-12
VA-ritning - Befintliga ledningar	2024-07-03
VA-ritning - Ledningsplan	2024-07-03
VA-ritning - Ledningssamordningsplan	2024-07-03
Remissvar - VA-Teknik	2024-08-30
Remissvar - Renhållningen	2024-08-30
Remissvar - Miljöenheten	2024-09-04
Remissvar - BORF	2024-09-09
Remissvar - TGP	2024-09-30
Remissvar - TGP Tillägg	2024-09-11
Yttrande - Gärdet 1:1	2024-08-19
Yttrande - Gärdet 1:20	2024-08-19
Yttrande - Intendenten 3	2024-09-06

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
7 (10)

Yttrande - Gärdet 1:1 och Gärdet 1:20	2024-10-09
Svar på kommunikering - TGP	2024-10-01
Svar på kommunikering - TGP, 2	2024-10-01
Svar på kommunikering – Hantering av cyklar inomhus	2024-10-01
Svar på kommunikering - Miljöenheten	2024-10-01
Svar på kommunikering - Intendenten 3	2024-10-01
Svar på kommunikering - Renhållningen	2024-10-01
Svar på kommunikering - VA-Teknik	2024-10-01
Svar på kommunikering - Räddningstjänsten	2024-10-01

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Totalsumma: 168 311:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 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. En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställt, enligt 9 kap. 42 a § PBL.

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.

Kallelse till tekniskt samråd

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

Följande handlingar ska lämnas in en vecka före men senast vid samrådet:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

8 (10)

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

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

Övriga upplysningar

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



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

§ 257/2024

MOBN 2023-000398 - ÖVRE PLATT 2- Bygglov för uppsättning av ersättningsmurar (Dnr MOBN2024/0068)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har förelagts att inkomma med skriftligt yttrande över överklagandet och fastighetsägarnas utveckling av grunder för överklagandet som inlämnats i mål nr P 11650-24.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av handlingarna och föreslås vidhålla tidigare beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-11-15
Beslut annan myndighet Yttrande senast 27 november 2024	2024-11-13
Dom från övre instans Mål nr P 5415-23	2024-08-14
Beslut Nämnd	2023-09-14

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av överklagandet och fastighetsägarnas utveckling av grunder för överklagandet och vidhåller sitt tidigare beslut enligt § 213/2023.

Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till:

Mark- och miljööverdomstolen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
10 (10)

§ 258/2024

MOBN 2021-000759 - Övre Platt 2 - Eventuell olovlig rivning av mur (Dnr MOBN2024/0068)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har förelagts att inkomma med skriftligt yttrande över överklagandet och fastighetsägarnas utveckling av grunder för överklagandet som inlämnats i mål nr P 11657-24.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av handlingarna och föreslås vidhålla tidigare beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-11-14
Beslut annan myndighet Yttrande senast 27 november 2024	2024-11-13
Beslut annan myndighet Mål nr P 11657-24.	
Prövningstillstånd beviljas.	2024-11-13
Dom från övre instans Mål nr P 5439-23	2024-08-14
Beslut Nämnd	2023-03-09

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av överklagandet och fastighetsägarnas utveckling av grunder för överklagandet och vidhåller sitt tidigare beslut enligt § 62/2023.

Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till:

Mark- och miljööverdomstolen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign