

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-05-23

Sida

1 (19)

Plats och tid Stadshuset, Plan 2, Inlandsrummet klockan 09:00-14:59

Beslutande

Charlotta Windeman (M)  
Mats Frisell (S)  
Claes Andersson (L)  
Susanne Jönsson (S)  
Kenneth Frii (C)  
Tomas Emanuelsson (S)

Ordförande

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

§§ 105–117, 136–139

Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 118–135

Ersättare

Alexander Gustafson (M)  
Marie Johansen (MP)  
Tomas Emanuelsson (S)

§§105–117, 136–139

Sekreterare

Paragraf 105–139

Klara Sparv

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Jim Lundgren (SD)  
Henry Larsson (V)

Övriga deltagare

Kristina Franzén	Samhälle och utveckling §§ 105–139
Jennifer Ivåker	Samhälle och utveckling §§ 105–117, 136–139
Mirsad Radonic	Samhälle och utveckling §§ 105–139
Aldin Hadziselimovic	Samhälle och utveckling §§ 105–132, 136–139
Ulrika Engström	Samhälle och utveckling §§ 105–114, 136–138
Emelie Wallenås	Samhälle och utveckling §§ 105–107, 136–138
Ulrica Reuterberg	Samhälle och utveckling §§ 105–109, 112–113, 136–138
Eva Sigfridsson	Samhälle och utveckling §§ 105–108, 136–138
Dag Svensson	Samhälle och utveckling §§ 105–108, 136–138

## Bevis/Anslag

Justeringsprotokoll har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2024-05-23

Datum då anslag  
sätts upp

Datum då anslag tas  
ner

Förvaringsplats för  
protokollet

Administrativa enheten

**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](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-05-23

Sida

2 (19)

Marit Lorenzen	Samhälle och utveckling §§ 105–108, 114–115, 136–139
Elisabeth Hansson	Samhälle och utveckling §§ 105–108, 133–138
Stina Gunnarsson	Samhälle och utveckling §§ 110, 112-113
Gunilla Strömqvist	Samhälle och utveckling §§ 110-111, 112-113
Therése Albertsson	Samhälle och utveckling §§ 110, 112-113, 125-126
Hans Nilsson de la Croix	Samhälle och utveckling § 111
Nanna Starast	Samhälle och utveckling §§ 114-119, 127-128, 139
Gustav Mesaros	Samhälle och utveckling §§ 114-119, 139
Niklas Lundstedt	Samhälle och utveckling §§ 114-119, 125-132, 139
Ingrid Fjordhult	Samhälle och utveckling §§ 120-132
Linda Lundborg	Samhälle och utveckling §§ 133-135

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-05-23

Sida

3 (19)

## Innehållsförteckning

MOBN 2024-000204 - HOLMEN 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.....	4
MOBN 2024-000160 - TORREBRÄCKA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.....	7
MOBN 2024-000186 - MARSTRAND 5:22 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med frontespis.....	13
MOBN 2024-000020 - MARSTRAND 46:3 - Bygglov för utvändig ändring av fritidshus .....	16
MOBN 2022-000963 - MARSTRAND 37:14 - Eventuell olovlig rivning av byggnad (Dnr	
MOBN2024/0039) .....	19

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 114/2024

## **MOBN 2024-000204 - HOLMEN 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på två nya bostadstomter. Bostadshusen planeras att ha en storlek om cirka 160 kvm byggnadsrea/bruttoarea med tillhörande garage om cirka 70 kvm byggnadsarea/bruttoarea vardera.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB), inom riksintresse kustområde enligt 4 kap.4 § MB samt inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen.

Platsen och byggnaderna ligger även delvis inom inventerad ängs- och betesmark enligt Jordbruksverket. Vid platsbesök noterades att området var inhägnat för djurhållning. Platsen ligger vidare inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram, för området Solberga-Ödsmål.

Föreslagna tomter lägger sig på mark som består av delvis öppna berghällar samt växtlighet. Från vägen upp till de föreslagna placeringarna av hus sluttar det uppåt med cirka 4-5 höjdmeter.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Bygglovenheten har inte begärt in en hydrologisk utredning vilket skulle krävas vid ett positivt beslut då platsen är inom område med hög saltvatteninträngning.

De föreslagna tomterna skulle kunna bedömas som så kallade lucktomter mellan redan ianspråktaga bostadstomter. Men byggnation av två enbostadshus här skulle innebära relativt stora ingrepp i landskapet på grund av tomtens placering på inventerad ängs- och betesmark samt den relativt kuperade terrängen. Tomterna ligger inom områden som är utmärkta som riksintressen för kust, naturvård och kulturmiljövård vilket innebär att exploatering av mark särskilt ska motiveras för bostadsbyggande enligt Översiktsplanens riktlinjer.

Åtgärden uppfyller därmed inte översiktsplanens riktlinje om hänsyn till landskapsbilden då förslaget inte bedöms ta stöd i landskapet så att man bygger vidare på landsbygdens karaktär och mönster. Att bygga här bedöms inte heller förenligt med att värna om det öppna landskapet och att bevara oexploaterade områden samt bedöms påverka riksintresset för Kulturmiljövården. Åtgärden kan inte anses vara ett varsamt tillägg, där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas."

På platsen finns alltså höga kultur- och naturvärden, vilket gör det olämpligt med byggnation här och åtgärden skulle inte innebära att marken används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Vid platsbesök kunde också

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-05-23  
5 (19)

konstateras att marken var inhägnad och användes för djurhållning. Föreslagen åtgärd kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Åtgärden strider mot kommunens översiktsplan samt 2 kap. 2 och 3 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följt av 3 kap. 4 och 6 1§ miljöbalken, MB, och 2 kap. 6 § p. 1 PBL.

På aktuell plats kommer det troligen krävas relativt omfattande markförändringar för att uppfylla kravet om att en bostadstomt ska ordnas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma till byggnadsverket eller på annat sätt använda tomten. Åtgärden bedöms därmed ej förenligt med 8 kap. 9 § p. 1 och 5 PBL.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-05-08
Situationsplan	2024-03-14
Ansökan	2024-03-14
Karta	Upprättad 2024-05-08

## Beslut

1. Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 och 3 §§ PBL, 2 kap. 6 § PBL och med 8 kap. 9 § p. 1 och 5 PBL. samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Mötet ajourneras klockan 11.09-11.13

## Avgift

Totalsumma: 7163:-

*Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-04-16, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Inga synpunkter har inkommit.

Delges till (förenklad delgivning): [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

6 (19)

## 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](mailto: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

§ 115/2024

## **MOBN 2024-000160 - TORREBRÄCKA 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med komplementbyggnader. Föreslagna tomter uppgår till cirka 2200 kvm per tomt, enligt ansökan.

Platsen ligger utanför detaljplan och omfattas inte i övrigt av särskilda bestämmelser. På platsen råder tämligen hög risk för saltvatteninträngning i grundvattnet, enligt ”Undersökning av grundvattentillgång, slutrapport”, utförd år 2002 av BERGAB. Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor utgörs platserna av urberg. Tre kända fornlämningar i form av stensättningar (L1967:1550, L1967:1551 och L1967:2251), finns belägna strax norr om sökta åtgärder.

Platsen består av ett skogs- och bergsområde med stora nivåskillnader. Inom föreslagen tomt i väster råder nivåskillnader om ca 14 m och för tomt i öster råder nivåskillnader om ca 6 meter. Ca 25 m väster om föreslagna tomter finns område med förutsättningar för skred i finkornig jordart, enligt SGU.

Platsen ligger cirka 11,5 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 14,5 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 meter.

Platsen med två föreslagna tomter prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2023-06-28 med bygglovenhetens förslag till att ett negativt förhandsbesked skulle ges. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade att ge ett negativt förhandsbesked men lämnade ett tilläggsyrkande enligt följande: ”Ett negativt förhandsbesked lämnas men miljö- och byggnadsnämnden känner sig positiva med platsen och ger förslaget att ni återkommer när vattenproblematiken är löst i området”, se beslut MOBN § 161 / 2023.

Ärendet har remitterats till miljöenheten som anger bl a följande: Bygglovsenheten behöver se till att sökanden ber ordföranden i Kärna Harestads vattensamfällighetsförening att ansöka om inkoppling på kommunalt vatten hos VA-enheten i Kungälv kommun. I det fall kommunalt vatten inte godkänns av VA-enheten är det tillståndsplikt hos miljöenheten för att inrätta en ny vattentäkt. Fastigheten ligger inom tämligen hög risk för saltvatten vilket innebär att en ansökan om tillstånd måste föregås av en hydrogeologisk utredning utförd av sakkunnig hydrogeolog. Endast om hydrogeologen anser att en ny borrhning är lämplig kommer miljöenheten skriva ett tillstånd, se remissvar i sin helhet.

Ärendet har remitterats till VA Teknik som yttrar bl a att det finns möjlighet till inkoppling av kommunalt vatten och spillvatten via föreningen för två ytterligare bostadshus, under förutsättning att föreningen skriftligen ansöker till kommunen om ytterligare anslutning samt får sin ansökan godkänd, se remissvar i sin helhet.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som yttrar bl a att de nya

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

8 (19)

bostadstomternas fastighetsgränser mot norr kommer att sammanfalla med gällande fastighetsgräns för Torrebräcka 1:10. Direkt norr om fastighetsgränsen ligger tre fornlämningar i form av stensättningar (gravar) - L1967:2251, L1967:1551 och L1967:1550. I Fornsök beskrivs stensättningarna som runda, cirka 8-10 meter i diameter och intill 0,5-0,7 meter höga, varav en av stensättningarna är höglignande. Gravarna är anlagda uppe på ett moräntäckt berg. De nya bostäderna kommer att ligga på samma berg och i ungefär samma höjdläge som stensättningarna. Avståndet mellan planerade byggnader och fornlämningarna är uppskattningsvis cirka 25 meter. Befintlig bebyggelse i närområdet är belägen nedanför bergen, i randzonen mellan berg och dalgång. Länsstyrelsens bedömning: Planerade bostadshus ligger inom fornlämning och fornlämningsområde för L1967:2251, L1967:1551 och L1967:1550 (stensättningar) och är därför tillståndspliktigt. Tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs innan markingrepp eller annat arbete sker. Länsstyrelsens bedömning är dock att lokaliseringen av de nya bostadshusen är olämplig med anledning av närheten till fornlämningarna och det topografiska läget. Länsstyrelsen skulle därför med största sannolikhet avslå en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Av samma anledning anser länsstyrelsen att en eventuell fastighetsreglering för bostadsändamål enligt kartunderlaget i ärendet är olämplig, se remissvar i sin helhet.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att man har inget att erinra mot en byggnation enligt bifogade dokument, el och fiberanslutningar finns i området, se remissvar.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit, se nedan:

Torrebräcka 1:28 anger följande: ”Min största oro är kring byggnationen då jag antar att det behövs sprängas eftersom tomterna läggs på ett berg. 1. Till min fastighet 1:28, finns en vattenbrunn som är stensatt. Den ligger endast 6 meter från gårdsgården som är utsatt på kartan. Idag används vattnet i brunnen till dricksvatten. Oron är kring en eventuell sprängning som kan medföra sättningar i brunnen och göra vattnet odrickbart. 2. Nedanför berget som är beläget till vänster om tomterna ligger idag en naturlig vattenkälla. Vad händer med den om det blir sättningar i berget? 3. Fastigheten 1:28 är byggd ca1880-talet, kan det bli sättningar i fastigheten och byggnaderna kring fastigheten vid en eventuell sprängning? 4. Jag har en önskan om att någon kommer ut på plats för att se på brunnen, fastigheten och berörda byggnader innan det är försent. 5. Jag bifogar två bilder, en där det syns att brunnen är stensatt från insidan och den andra är på brunnen ovan mark där placeringen av brunnen syns att den ligger nära gårdsgården. Obs! brunnen är inte placerad som synes på kartan. 6. Avloppet är felplacerat på kartan, den ligger sydöst om huset. 7. För kännedom har fastigheten 1:28 i dagsläget hönor i hönshuset. 8. Det finns ett stall till höger om tomterna som tillhör fastigheten 1:21 där det i nuläget står 4 hästar. 9. När jag tittar närmare på kartan ser jag att placering av diverse brunnar tillhörande fastigheterna 1:28, 1:25 och 1:21 stämmer inte. 10. Jag har även en oro kring min fastighet med garage, vad som kan hända med byggnaderna vis en eventuell sprängning i berget. Det är ett stort berg som angränsar och troligtvis går över till min tomt. Därför behöver ni komma ut och titta på plats hur det ser ut. Bifogat 2 bilder på brunnen både insidan och utsidan..”. Se remissvar samt bifogade bilagor.

Torrebräcka 1:25 anger följande: ” Min största oro är kring byggnationen då jag antar att det behövs sprängas eftersom tomterna läggs på ett berg. 1. Till min fastighet 1:28, finns en

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

9 (19)

vattenbrunn som är stensatt. Den ligger endast 6 meter från gårdsgården som är utsatt på kartan. Idag används vattnet i brunnen till dricksvatten. Oron är kring en eventuell sprängning som kan medföra sättningar i brunnen och göra vattnet odrickbart. 2. Nedanför berget som är beläget till vänster om tomterna ligger idag en naturlig vattenkälla. Vad händer med den om det blir sättningar i berget? 3. Fastigheten 1:28 är byggd ca1880-talet, kan det bli sättningar i fastigheten och byggnaderna kring fastigheten vid en eventuell sprängning? 4. Jag har en önskan om att någon kommer ut på plats för att se på brunnen, fastigheten och berörda byggnader innan det är försent. 5. Jag bifogar två bilder, en där det syns att brunnen är stensatt från insidan och den andra är på brunnen ovan mark där placeringen av brunnen syns att den ligger nära gårdsgården. Obs! brunnen är inte placerad som syns på kartan. 6. Avloppet är felplacerat på kartan, den ligger sydöst om huset. 7. För kännedom har fastigheten 1:28 i dagsläget hönor i hönshuset. 8. Det finns ett stall till höger om tomterna som tillhör fastigheten 1:21 där det i nuläget står 4 hästar. 9. När jag tittar närmare på kartan ser jag att placering av diverse brunnar tillhörande fastigheterna 1:28, 1:25 och 1:21 stämmer inte. 10. Jag har även en oro kring min fastighet med garage, vad som kan hända med byggnaderna vis en eventuell sprängning i berget. Det är ett stort berg som angränsar och troligtvis går över till min tomt. Därför behöver ni komma ut och titta på plats hur det ser ut. Bifogat 2 bilder på brunnen både insidan och utsidan.” Se remissvar samt bifogade bilagor.

Torrebräcka 1:21 anger följande: ”Kartan stämmer inte överens med verkligheten, vatten o avlopp placeringar ligger fel. Enligt kartan skulle det inte vara djurhållning på våra marker, men dels har vi en lucka strax söder om 1:25 där vi haft hästar och markerna norr om de eventuellt nya tomterna kan vi också ha hästar. Vi är oroliga för eventuella sprängningar i området, eftersom det har hänt olyckor tidigare med den aktuella markägaren, då det flög stenar in på tomten på fastighet 1:28. Önskar återkoppling.” Se remissvar.

Torrebräcka 1:21 anger följande: ”Min största oro är kring byggnationen då jag antar att det behövs sprängas eftersom tomterna läggs på ett berg. 1. Vår dotter bor i min mors fastighet 1:28, till den byggnaden hör en vattenbrunn som är stensatt. Den ligger endast 6 meter från gårdsgården som är utsatt på kartan. Idag används vattnet i brunnen till dricksvatten. Oron är kring en eventuell sprängning som kan medföra sättningar i brunnen och göra vattnet odrickbart. 2. Nedanför berget som är beläget till vänster om tomterna ligger idag en naturlig vattenkälla. Vad händer med den om det blir sättningar i berget? 3. Fastigheten 1:28 är byggd ca1880-talet, kan det bli sättningar i fastigheten och byggnaderna kring fastigheten vid en eventuell sprängning? 4. Vi har en önskan om att någon kommer ut på plats för att se på brunnen, fastigheten och berörda byggnader innan det är försent. 5. Jag bifogar två bilder, en där det syns att brunnen är stensatt från insidan och den andra är på brunnen ovan mark där placeringen av brunnen syns att den ligger nära gårdsgården. Obs! brunnen är inte placerad som syns på kartan. 6. Obs! Avloppet är felplacerat på kartan, den ligger sydöst om huset. 7. För kännedom har fastigheten 1:28 i dagsläget hönor i hönshuset. 8. Det finns ett stall till höger om tomterna som tillhör fastigheten 1:21 där det i nuläget står 4 hästar. 9. När jag tittar närmare på kartan ser jag att placering av diverse brunnar tillhörande fastigheterna 1:28, 1:25 och 1:21 stämmer inte. Se remissvar samt bifogade bilagor.

Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

10 (19)

Aktuella platser utgörs av ett orört och skogbeklätt bergsområde, med väldigt kuperad och brant terräng. Föreslagna bostadshus med tillhörande garage är placerade i ett mycket högt läge i förhållande till befintlig bebyggelse i närområdet. Sökta åtgärder bedöms inte ansluta befintlig bebyggelse då föreslagna placeringar är förlagda bakom den främsta befintliga bebyggelsen samt upp på en högre höjd. Främsta befintliga hus belägna söder om platsen ligger nedanför bakomvarande bergsområde samt på höjder om cirka + 14 till +17 meter över havet. Närmsta befintliga hus öster om platsen är placerat nedanför berget på en höjd om cirka + 23 meter över havet, dock med en mer enskild placering från befintlig bebyggelserad i söder. Föreslagna bostadshus förläggs på en höjd om cirka + 26 till + 29 meter över havet och föreslagna garage på en höjd om cirka + 27 till + 28 meter över havet. Bygglövenheten bedömer att sökta åtgärder inte får ett tydligt samband med, eller kompletterar, närmsta befintliga bebyggelse då det är stora nivåskillnader mellan de främsta befintliga bostadshus i närområdet och sökta åtgärder.

Föreslagna placeringar frångår befintligt bebyggelsemönster, genom sökta placeringar bakom befintliga hus samt upp i det kuperade, högt belägna samt orörda skogs- och bergsområdet. Byggnadernas föreslagna placering högt uppe på berg, ovanför befintlig bebyggelse bedöms inte vara lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och de skulle bli exponerade ut mot det öppna landskapet i söder. Åtgärderna öppnar även upp för en ny struktur och vidare bebyggelse. Föreslagna åtgärder är inte lämpliga med hänsyn till landskapsbilden och bedöms inte främja en ändamålsenlig struktur, eller medföra en god helhetsverkan. Föreslagna byggnationer tar inte stöd i landskapet genom sökta placeringar belägna uppe i det kuperade skogs- och bergsområdet och bedöms inte vara varsamma tillägg på platsen. Föreslagna åtgärder strider därmed mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL, 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens översiktsplan.

Inom föreslagen tomt i väster råder nivåskillnader om ca 14 m och för tomt i öster råder nivåskillnader om ca 6 meter. Byggnation här skulle kräva omfattande markförändringar i form av sprängning och utfyllnad vilket får en relativt stor omgivningspåverkan i det nu oexploaterade området. Bygglövenheten bedömer att föreslagna byggnationer inte bedöms lämpliga sett till naturförutsättningarna på platsen, sökta åtgärder strider mot 8 kap. 9 § (p. 1) PBL.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar i aktuellt ärende att lokaliseringen av de nya bostadshusen är olämplig med anledning av närheten till fornlämningarna och det topografiska läget, att en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning med största sannolikhet skulle avslås och att en ev. fastighetsreglering för bostadsändamål enligt kartunderlaget är olämplig.

De synpunkter som grannar framför är förståeliga, men eftersom bygglövenheten föreslår att ansökan ska avslås, är en prövning av betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL inte aktuell.

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

11 (19)

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-05-17
Ortofoto upprättat	2024-05-02
Ortofoto upprättat	2024-05-02
Remissvar	2024-04-05
Remissvar	2024-04-04
Bilaga	2024-04-04
Bilaga	2024-04-04
Remissvar	2024-04-04
Bilaga	2024-04-04
Bilaga	2024-04-04
Remissvar	2024-04-03
Remissvar	2024-04-02
Remissvar	2024-04-02
Bilaga	2024-04-02
Bilaga	2024-04-02
Remissvar	2024-03-27
Remissvar	2024-03-22
Remissvar	2024-03-21
Bilaga Utdrag från MOBN:s beslut 2023-06-28, § 161	2024-03-04
Yttrande från LST ang. fornlämningar	2024-03-04
Situationsplan - Djurhållning samt VA och infart	2024-03-04
Intyg Kärna Harestads vattensamfällighetsförening	2024-03-04
Intyg Kärna Harestads VA ek. förening (avlopp)	2024-03-04
Ansökan	2024-03-04
Svar på kommunikering	2024-05-15
Remissvar nytt LST reviderat	2024-05-22

## Beslut

1. Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 3 § p. 1,3 PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § p.1 och sista stycket PBL, 8 kap. 9 § p.1 PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

## Avgift

Handläggning	7470
<u>Reducering</u>	<u>2988</u>
Totalsumma	4 482:-

*Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2024-03-04 och beslut fattades 2023-05-23, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

12 (19)

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-05-02, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Svar på kommunikering har inkommit 2024-05-15, se skrivelse.

Delges till (förenklad delgivning):



## 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](mailto: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

§ 123/2024

## MOBN 2024-000186 - MARSTRAND 5:22 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med frontespis

### Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med frontespis.

Fastigheten är belägen inom ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården och ingår i en värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Riksintressen för kulturmiljövården ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Aktuell byggnad är uppförd 1986 och belägen utmed Tullaregatan, ett område där de flesta byggnader är uppförda under slutet av 1980-talet. Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 896. Bestämmelserna innebär bland annat att markens användning ska vara bostadsändamål och att punktprickad mark inte får bebyggas. Detaljplanen anger också att byggnaders yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Byggnadernas fasader ska utföras i trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger. Frontespiser får utföras med stöd av historiska skäl eller för att anpassas till de enkla klara former som präglar den äldre marstrandsbebyggelsen.

Detaljplanen för Marstrand är i RH00, ett höjdsystem som idag har ersatts av RH2000. Beroende av vilket höjdsystem som använts på nya kartor och ritningar så måste plushöjder för byggnadshöjd justeras. Justeringen i Kungälv kommun är +0,22. För fastigheten Marstrand 5:22 innebär detta att även om detaljplanen anger att byggnadshöjden får vara max +32,0 så är tillåten byggnadshöjd +32,22 om man använder RH2000.

I praxis har den beräkningsgrundande fasaden i första hand ansetts vara den långsida som vetter mot allmän plats och därmed främst påverkar upplevelsen av en byggnad (se Mark- och miljööverdomstolen, dom 2016-03-22, mål nr P 6092-15 med hänvisningar). Vid bedömningen av vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande måste dock en helhetsbedömning göras avseende hela byggnadens volym och vilken fasad som ger det mest dominerande intrycket och som har störst allmän påverkan (se t.ex. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 november 2014 i mål nr P 1907-14).

Vid beräkning av byggnadshöjd har den nordvästra fasaden bedömts som den beräkningsgrundande. Byggnadshöjden beräknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Enligt inkomna handlingar uppgår byggnadshöjden idag till +32,21 m. Ansökan innebär att en frontespis uppförs mot nordost, vilken påverkar byggnadshöjden så att den beräknas till +34,37 m.

Eftersom bygglovenheten föreslår avslag för åtgärden har inga grannar eller remissinstanser hörts.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-05-23  
14 (19)

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd. Föreslagen frontespis placeras utmed fasad mot nordost och innebär att byggnadshöjden överstigs med 2,17 m. Avvikelsen är inte att betrakta som en liten avvikelse.

Av detaljplanen framgår att frontespiser får utföras med stöd av historiska skäl eller för att anpassas till de enkla klara former som präglar den äldre marstrandsbebyggelsen. Med anledning av byggnadens ringa ålder saknas historiska skäl för ändringen. Bygglovenheten anser inte heller att en frontespis skulle innebära en anpassning till de enkla klara former som präglar den äldre bebyggelsen på ön.

Att det finns byggnader inom planområdet som idag har takkupor innebär inte per automatik att ytterligare takkupor ska accepteras; de syften som ligger bakom en planbestämmelse upphör inte att gälla som en följd av att en avvikelse beviljas. Planbestämmelsen som den är formulerad i detaljplanen ska fortsätta gälla. (se t.ex. MÖD 2014:24) Den kommunala likställighetsprincipen föranleder normalt inte någon annan bedömning i denna fråga.

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-05-07
Ansökan	2024-03-10
Fasadritning	2024-03-10
Teknisk beskrivning	2024-03-10
Förslag till kontrollplan	2024-03-10
Planritning	2024-03-10
Situationsplan	2024-03-10
Epostmeddelande	2024-04-20
Foto Bilaga till e-post	2024-04-20
Epostmeddelande	2024-04-16
Fasadritning Med byggnadshöjder	2024-04-16
Skrivelse	2024-04-09
Svar på kommunikering	2024-04-30

## Beslut

- Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 30 och 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Beslutet justeras omedelbart.

## Avgift

Totalsumma: 3000 :-

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-05-23  
15 (19)

*Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-04-23, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse 2024-04-30.

Delges till (förenklad  
delgivning):

Sökande: XXXXXXXXXX

## 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](mailto:kommun@kungalv.se).

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 124/2024

## MOBN 2024-000020 - MARSTRAND 46:3 - Bygglov för utvändig ändring av fritidshus

### Sammanfattning

Ansökan avser utvändig ändring av fritidshus. Befintlig fasad, som består av både liggande och stående panel, rivs och ersätts med en stående panel. Samtliga fönster byts ut och fönstersättningen ändras. Befintlig tillbyggnad mot norr görs om till en glasveranda. Överliggande balkong minskar i storlek. Entrédörr ersätts med en pardörr med överljus. Åtgärden har delvis genomförts.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878 antagen 1981-02-23. Detaljplanens bestämmelser innebär bland annat att markens användning ska vara bostadsändamål och att punktprickad mark inte får bebyggas. Detaljplanen anger också att byggnaders yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Byggnadernas fasader ska utföras i trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger.

Fastigheten är belägen inom ett område som utgör riksintresse för kulturmiljövården och ingår i en värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Riksintressen för kulturmiljövården ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Ärendet har remitterats till Kungälvskommuns stadsarkitekt och Bohusläns museum.

Stadsarkitekten skriver bl.a. att åtgärder i nutid (i sig inte kulturhistoriskt värdefulla element) i Marstrand (Marstrandsön och hamn nära Koön) ska inspireras av, anpassas till och vidareförmedla det karaktäristiska för Marstrandsbebyggelsens kulturhistoriska värden. Detta för att underordna sig, för att inte konkurrera med det karaktäristiska och därmed värdefulla. Av yttrandet framgår att fönstertypen är främmande för Marstrand. ”Det tydligt lokalare levernet förr ger att bebyggelse inom olika kommuner och olika orter ofta visar sina specifika egenheter, beroende på att de byggmästare/hantverkare som bodde och verkade där hade sin förkärlek. Egenheterna syns inte sällan i just snickeridetaljer och/eller fönsterformer. Specifika personer gjorde sina avtryck, vilka också gick i arv inom respektive skrå och ort.” Vidare skriver stadsarkitekten att kommunens nutida ansvar för kommande generationer är att lämna till dem upplevelsen av det faktiska äldre, inte nutida okaraktäristiskt som kan uppfattas som äldre av gemene person. Ett kulturarv är per definition unikt; samma händelser som utspelat sig på en plats har inte utspelat sig på annan. Händelserna har gett fysiska, bestående avtryck, mer eller mindre synliga. Att en fönstertyp förekommer i andra orter i Bohuslän är inte ett argument för att fönstertypen även ska introduceras i Marstrand; skillnaderna emellan orterna skall bestå och gärna förtydligas, definitivt inte förtunnas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-05-23

17 (19)

Bohusläns museum har tagit del av ritningar i ärendet, stadsarkitektens yttrande samt foto av monterade fönster. Bohusläns museum anger i sitt yttrande att de har läst stadsarkitektens yttrande och bilaga/fönsterstudie i sak delar de uppfattningar som där framförs.

Detaljplan Marstrand 878 har som syfte att fungera som bevarandeplan och har en hög ambitionsnivå för utformningen av bebyggelse på Marstrand. Detaljplanen anger att byggnaders yttre skall gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö.

Den föreslagna fönstersättningen och fönstertypen med spetsigt avslut är främmande både för den aktuella byggnaden och för Marstrands bebyggelse. Även om det förekommer spetsiga fönsterformer på både Koön och Marstrandsön finns det ingen motsvarighet till de fönster som förslaget omfattar. Utformningen avviker därmed från byggnadstraditionen inom det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdet. Åtgärden bedöms inte vara planerlig eftersom den inte beaktar ortens särpräglade miljö. Ändringen kan inte betraktas som varsam, enligt 8 kap. 17 § PBL, eftersom den inte tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag eller tar tillvara dess kulturhistoriska och miljömässiga värden. Tillägget innebär inte att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, enligt 2 kap. 6 § PBL.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt inte uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL. Ansökan ska därför avslås.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-05-14
Svar på kommunivcering	2024-05-14
Bilaga, Foto	2024-05-14
Bilaga, Dom	2024-05-14
Yttrande från stadsarkitekt	2024-04-05
Epostmeddelande Med foton	2024-04-18
Foto	2024-03-07
Foto	2024-02-20
Foto	2024-02-20
Foto	2024-02-20
Foto	2024-02-20
Foto	2024-02-20
Foto	2024-02-20
Fasadritning	2024-01-12
Planritning Entréplan	2024-01-12
Planritning Övre plan	2024-01-12
Remissvar Bohusläns museum	2024-04-16
Epostmeddelande	2024-02-20
Epostmeddelande	2024-02-20
Skrivelse	2024-02-20
Skrivelse Motivering till åtgärd	2024-02-06
Epostmeddelande	2024-04-22
Foto	2024-04-22
Foto	2024-04-22

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-05-23  
18 (19)

Ansökan

2024-01-12

## Beslut

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

## Avgifter

Handläggning 4 000:-  
Reducering - 4 000:-

Totalsumma: 0:-

*Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering.*

*Tidsfristen började löpa 2024-01-12 och beslut förväntas fattas 2024-05-23, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen överskrids. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-04-23, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut, senast 2024-05-07. Svar på kommunikering inkom 2024-05-14.

Delges till (förenklad delgivning):



## 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](mailto: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

§ 127/2024

## MOBN 2022-000963 - MARSTRAND 37:14 - Eventuell olovlig rivning av byggnad (Dnr MOBN2024/0039)

### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått kallelse till sammanträde med Mark- och miljödomstolen i målnummer P 27-24. Sammanträdet avser överklagande av länsstyrelsens beslut 2023-12-13, dnr 46506-2023, angående byggsanktionsavgift på fastigheten Marstrand 37:14 i Kungälv kommun.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-11-09 om byggsanktionsavgifter, genom nämndens beslut § 259/2023. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagandet 2023-12-13, dnr 46506-2023. Beslutet har överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Efter föreläggande av Mark- och miljödomstolen 2024-02-27 har Miljö- och byggnadsnämnden yttrat sig i målet 2024-03-22, genom nämndens beslut § 52/2024.

Bygglovenheten föreslår att Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef, bygglovhandläggare och tillsynshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-05-06
Kallelse Till sammanträde	2024-04-15

### Beslut

- Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till bygglovhandläggare Nanna Starast, tillsynshandläggare Niklas Lundstedt och enhetschef Bygglov Mirsad Radoncic att agera ombud för nämnden i ärendet.
- Miljö- och byggnadsnämndens ordförande undertecknar fullmakt.
- Beslutet justeras omedelbart.

Expedieras till: Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign