

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-01-19

Sida

1 (6)

Plats och tid Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Carlstensrummet
Torsdagen den 19 januari klockan: 09:00-14:30

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

Ersättare Bo Franzon (M)
Henry Larsson (V)
Susanne Jönsson (S)

Sekreterare

..... Paragraf 11 – *omedelbar justering*
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

.....
Charlotta Windeman (M)

Justerande

.....
Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Jim Lundgren (SD)
Marie Johansen (MP)

Övriga deltagare

Kristina Franzén §§ 1-20 Miljöenheten
Mirsad Radoncic §§ 1-20 Bygglovenheten
Jennifer Ivåker §§ 1-20 Miljöenheten
Fredric Arpfjord §§ 1-14 Planering och Myndighet

Innehållsförteckning

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2023-01-19
Datum då anslag sätts upp	2023-01-19	Datum då anslag tas ner	2023-02-13
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet		

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

2023-01-19

Sida

2 (6)

MOBN 2022-000988 - MARSTRAND 73:7 - Tidsbegränsat lov i 10 år för tillbyggnad och fasadändring
(Dnr MOBN2022/0247) 3

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 11/2023

MOBN 2022-000988 - MARSTRAND 73:7 - Tidsbegränsat lov i 10 år för tillbyggnad och fasadändring (Dnr MOBN2022/0247)

Sammanfattning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i 10 år för befintliga konstruktioner på fastigheten:

- Konstruktion 1: bar med takkonstruktion och plank.
- Konstruktion 2: skärmtak för grill
- Konstruktion 3: tillbyggnad av soprum med tillhörande takkonstruktion samt tillbyggnad och fasadändring av balkong.
- Ansökan omfattar även uppförande av plank mellan konstruktion 2 och 3.

Fastigheten omfattas av stadsplan Marstrand 878 antagen 1981-02-23. Stadsplanen gäller enligt övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen som detaljplan. Enligt detaljplanen finns bestämmelser om bl.a. att användning ska vara bostadsändamål, att punktprickad mark inte får bebyggas samt att byggnaders yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö. Byggrätten för aktuell fastighet är satt utefter det fasadliv såsom byggnadernas utbredning var vid detaljplanens upprättande. Gällande detaljplan, Marstrand 878, syftar även till att fungera som en bevarandeplan. Fastigheten är även belägen inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken och inom kommunens Kulturminnesmiljöprogram.

Bygglovenheten har pågående tillsynsärende (dnr 2021-000513) för ansökta åtgärder, som redan uppförts inom fastigheten, tillhörande restaurangverksamheten som bedrivs inom den sydvästra huvudbyggnaden (Gula längan). Aktuell ansökan avser dock ändrat utseende och yta på balkongen i konstruktion 3, i jämförelse med hur åtgärden är uppförd i dagsläget. Bygglovenheten har i tillsynsärendet gjort bedömningen att rättelse behöver ske genom rivning av de konstruktioner som saknar lov och återställa balkong enligt tidigare lämnat bygglov.

Inom fastigheten finns tidigare bygglovsärenden för bl.a. ändrad användning, tillbyggnader och nybyggnad av uteservering.

Bygglov beviljades med mindre avvikelser 2000-04-27 för ombyggnad och tillskapande av serveringskök, kontor samt konferens/matsal, i ärende MBN 1999/0093. Ritningarna redovisar även tillbyggnad av ett soprum och en balkong på plintar med tillhörande trappa.

I ärende MOBN2009/0714 beviljades bygglov för nybyggnad av uteservering samt uppförande av skärmtak till grill, där beslut fattades 2009-06-24.

Bygglovenheten har inte efterfrågat ytterligare handlingar i ärendet eller hört berörda sakägare, då hinder bedöms föreligga för sökt åtgärd.

Sökanden har inkommit med skrivelser i samband med ansökan. Bland annat framförs att de ur verksamhetens perspektiv anser att det finns goda skäl för de ombyggnationer som tidigare utförts. Det underlättar samt förhindrar att omgivningen störs eller påverkas av den aktivitet som utförs på restaurangen. Den skapar också bättre förutsättningar för sophantering och

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-01-19

Sida

4 (6)

renhållning. De söker därför om ett tillfälligt bygglov på 10 år där de tidigare olovliga byggnationerna ritas in, och på sikt helt görs om, med nytt bygglov, i samråd med fastighetsägare och arkitekter. Efter tre tuffa somrar, med hänvisning till världsläget, skulle ett nekat bygglov innebära att förutsättningarna för verksamheten framgent försämrats avsevärt då kostnaderna av att återställa K1, K2, K3 kommer att vara omfattande. Det skulle även innebära försämrade boendemiljö för omkringliggande samt försvårade verksamhetsdrift. Se skrivelser inkomna 2022-11-11.

Bygglovenheten kan konstatera att nu redovisad utformning av balkong, soprum med tillhörande takkonstruktion, skärmtak för grill skiljer sig från tidigare beviljade bygglov. Nu föreslagen utformning av åtgärderna innebär utökad yta på prickmark samt annan utformning av material och kulörer, vid jämförelse av ritningar från tidigare beslut. Föreslagen bar med takkonstruktion och plank, med vissa öppna sidor av byggnaden, har inte varit föremål för bygglovsprövning tidigare och finns redan uppförd på platsen.

Ursprungligt beviljat skärmtak för grill uppgick till 12,5 kvm byggnadsarea samt med röd takplåt, likt huvudbyggnaden. Nu föreslås ett skärmtak om 18 kvm byggnadsarea med svart papptak. En mindre balkong och soprum har beviljats sedan tidigare, där de redovisas som åtskilda åtgärder från varandra på ritningar samt att balkongen var upphöjd på plintar. Nu redovisas en större yta för soprum med tillhörande takkonstruktion som innebär en utökad yta på prickmark, där soprummet redovisas uppgå till totalt cirka 36 kvm byggnadsarea, enligt inkommen situationsplan. Föreslagen utformning av balkong innebär en tillbyggnad av balkong med utökad yta från cirka 3 kvm till cirka 17 kvm byggnadsarea samt fasadändring för ny utformning. Balkong föreslås med vita stolpar och överliggare samt grå panel.

Nytt plank föreslås i liv med huvudbyggnadens fasad (Gula längan) samt ovanpå befintlig plankkonstruktion, som byggs samman mellan soprum och skärmtak för grill. Nytt plank uppgår som högst till en höjd om 3,4 meter, för delen närmast huvudbyggnaden, och har en lägsta nivå om 2,6 meter, för ny plankkonstruktion. Planket avses uppföras likt nuvarande utseende och kulör för befintligt, lägre plank utmed Återvändsgatan.

Ansökan omfattar även redan uppförd takkonstruktion och plank för bar. Inget tidigare bygglov har beviljats för åtgärden. Byggnaden uppgår till cirka 34 kvm byggnadsarea och är helt placerad på prickmark som inte får bebyggas. Byggnaden har olika kulörer för olika delar av panelen i vitt, grått och svart.

Åtgärderna avviker från detaljplanen avseende att tillbyggnader, nybyggnad och plank uppförs helt på prickmark som inte får bebyggas. Föreslagna åtgärder bedöms strida mot gällande detaljplan.

Bygglov för ändrad användning har tidigare hanterats i bygglovsärendet MBN 1999/0093. Bygglovenheten konstaterar att föreslagna åtgärder ytterligare ianspråktar mark för bostadsändamål, genom föreslagen utökning av befintlig restaurangverksamhet.

Bygglovenheten bedömer att sökta åtgärder inte är av tillfällig karaktär. Det är sökanden som behöver framföra hur åtgärderna är av tillfällig karaktär. Med tillfällig karaktär menas att åtgärden i sig ska vara tillfällig och att åtgärden tillgodoser ett tillfälligt behov. Det ska vara rimligt och

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-01-19

Sida

5 (6)

realistiskt med hänsyn till de tekniska och ekonomiska möjligheterna att avveckla åtgärden och återställa platsen. Bygglövenheten bedömer att det rör sig om åtgärder av permanent karaktär och inte utgör ett tillfälligt behov, utifrån de skrivelser som sökanden inkommit med samt den begränsade yta som verksamheten har i huvudbyggnaden (Gula längan). De sökta åtgärderna medför en utökning av befintlig verksamhet för permanent behov.

Samtliga åtgärder är helt placerade inom prickmark som inte får bebyggas. Föreslagna åtgärder strider mot detaljplanen och kan inte ses som en liten avvikelse samt uppfyller inte kriterier för bygglov enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL.

Aktuell fastighet ingår i bevarandeplanen för Marstrand och fastigheten ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården samt inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vid bygglovsprövning sker bedömning mot gällande detaljplan med syfte som bevarandeplan, samt att det allmänna intresset för bevarandet av kulturhistorisk värdefull bebyggelse beaktas.

Föreslagen utformning av plank, balkong och soprum med tillhörande takkonstruktion bedöms inte anpassade till den värdefulla miljö som fastigheten är belägen inom. Utifrån hur åtgärderna föreslås sammanbyggas medför de en påtaglig inverkan på intilliggande gaturum och påverkan i den för övrigt välbevarade miljön. Vidare bedöms föreslagen utformning av skärmtak för grill och utformning av bar med takkonstruktion, inte heller vara anpassade sett till material och kulörer, i svart papptak och föreslagna, olika kulörer på barkonstruktionens panel. Föreslagen placering av bar innebär även en förtätning samt trångt intryck av innergårdens miljö, som enligt detaljplanen inte ska bebyggas. Åtgärderna medför inte en god helhetsverkan eller en utformning som är lämpligt med hänsyn till den aktuella stadsbilden och strider mot bevarandeplanen för Marstrand samt 2 kap. 6 § PBL.

Flera avvikelser har redan medgetts vid tidigare bygglovsprövningar inom fastigheten. Bygglövenheten bedömer att vidare utökning av pågående verksamhet inom fastigheten bör hanterats genom ändring av detaljplan.

Vid bedömning av ärendet anser bygglövenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL, då åtgärderna strider mot 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL och i övrigt inte uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL. Ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-11-11
Skrivelse	2022-11-11
Skrivelse	2022-11-11
Fasadritning	2022-11-11
Fasadritning	2022-11-11
Situationsplan	2022-11-11
Situationsplan Bef	2022-11-11
Plan-, fasad-, sektioneritning	2022-11-11

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2023-01-19

6 (6)

Tjänsteskrivelse

2023-01-03

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 5000:-

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 den 2022-12-14, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har i samband med ansökan bifogat skrivelser och har inte inkommit med ytterligare svar efter Bygglövenhetens kommunikering.

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.

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