

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

1 (9)

Plats och tid Stadshuset plan 5, sammanträdesrum Verkstaden  
Torsdagen den 25 november klockan 09:00-18:00

Beslutande	Kenneth Frii (C) Charlotta Windeman (M) Claes Andersson (L) Bengt Ludvig (S) John Magnusson (SD)	Ordförande 1:e vice ordförande 2:e vice ordförande §§ 404-427
------------	--	--

Ersättare  
Martin Ottosson (UP)  
Roberth Österman (M)  
Johanna Salekärr (KD)

Sekreterare Paragraf 409, 417 – Omedelbar  
justering  
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande  
Kenneth Frii (C)

Justerande  
Claes Andersson (L)

Ej närvarande  
William Hult (S)

Övriga deltagare

Ulrica Reuterberg	Bygglovenheten
Mirsad Radoncic	Bygglovschef
Kristina Franzén	Miljöchef
Fredric Norrå	Verksamhetschef Planering och myndighet
Jennifer Ivåker	Miljöenheten

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2021-11-25
Datum då anslag sätts upp	2021-11-25	Datum då anslag tas ner	2021-12-20
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet		

**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

2021-11-25

2 (9)

Nanna Starast

Bygglovenheten

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

3 (9)

## Innehållsförteckning

Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0769) .....	4
Lycke-Ryr 1:12 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0943) .....	8

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 409/2021

## Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0769)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om cirka 100 kvm BYA och ett garage om cirka 64 kvm BYA enligt inkommen situationsplan. Enligt Miljöenheten samt Renhållningsenheten finns inga uppgifter om något befintligt avlopp eller slamtömning till fastigheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik (skolskjuts) är drygt 1,1 km.

Föreslagen tillfartsväg är cirka 600 meter lång, och ligger delvis inom inventerad ädellövskog, klass 3, enligt Länsstyrelsen. Sökande har skickat in dokument från avstyckningen som avser nuvarande fastighet [REDACTED] där går att läsa att ”med området skulle följa rätt att taga erforderlig väg över stamfastighetens ägor fram till allmän väg”. Det står inget om det finns eller ska byggas en väg. Bygglovenheten har inte hittat något dokument på att det skapats en väg för detta ändamål. Vid platsbesök, fann bygglovenheten att den föreslagna tillfarten i vissa delar var en mindre traktorväg samt i vissa delar en stig. Sökande har inkommit med ett flertal skrivelser, i skrivelse samt bilagor som inkom 2021-11-16 har sökande med en skrivelse från Lantmäteriet. Lantmäteriet skriver att det finns en rätt till utfartsväg till allmänväg för Veneröd 1:23. De skriver vidare att om det finns det oklarheter/osämja kring vägen kan man anlita Lantmäteriet för en förrättning/förtydligande och då blir det en lantmätare som har bestämmande rätt vart vägen hamnar. Lantmäteriet kan inte uttala sig om utfallet på en sådan förrättning, se skrivelse.

Nu aktuellt ärende var uppe för prövning 2021-08-26 och återremitterades av Miljö- och byggnadsnämnden för att höra remissinstanser. Vid prövningen i augusti redovisade sökande en tillfartsväg vars situationsplan inkom 2021-07-07, denna skickades ut till grannar samt remissinstanser. Sökande har därefter reviderat tillfartsväg och ny situationsplan inkom 2021-09-21 och denna skickades därefter ut till grannar på nytt.

Fastighetsägarna till [REDACTED] samt [REDACTED] har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Skrivelser efter första granneutskicket har inkommit från [REDACTED] se mer om dessa skrivelser under bakgrund. Efter det andra granneutskicket har det inkommit synpunkter från [REDACTED]

[REDACTED] är starkt kritisk till att det sedan länge övergivna sommatorpet på Veneröd 1:23 ersätts med åretruntboende med tanke på platsen som sådan. De skriver bl.a. platsen ligger i direkt anslutning till deras ädellövskog, att torpet har varit obebott i ca 30 år och vatten och avlopp saknas. De skriver vidare gällande vägen som är föreslagen på [REDACTED] de inte godkänner föreslaget alternativ då det inte finns något servitut på väg över [REDACTED] Ingreppet i naturen för att bygga en över 600 meter lång farbar väg över [REDACTED] i den sträckning som finns i ansökan skulle vara betydligt mer omfattande än om Veneröd 1:23 skulle ta vägen över slänten på [REDACTED] i bruk igen. De skriver vidare att det inte finns

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

5 (9)

någon befintlig 'väg' i den betydelsen på [REDACTED] utan saken är att nuvarande stig röjdes på 80-talet så att man skulle kunna ta sig fram med en liten traktor vid gallring, det är alltså ingen 'anlagd väg' med duk/bärlager/slitlager osv. Stigen kan i dagsläget endast bära fordon när det är riktigt torrt sommartid, alternativt när marken är frusen vintertid – annars förstör man underlaget och kör fast. Gärdsgården mellan [REDACTED] och Veneröd 1:23 är intakt och någon infart där har aldrig existerat. Branten intill Veneröd 1:23 som hävdas vara 'väg' är orörd skogsmark. De skriver vidare att de vill säkerställa att Miljö och byggnadsnämnden inte beviljar något bygglov med vägsträckning över [REDACTED], se skrivelser samt foton.

Avståndet till kollektivtrafik (skolskjuts) är inte ett rimligt gångavstånd, och kollektivtrafiken här är inte tät. Sökt plats är ingen lucktomt. Aktuell fastighet blev avstyckad 1969 och erhåll bygglov för fritidshus/sommarstuga 1966, huset är i mycket dåligt skick. Nu sökt plats för byggnader lägger sig sydväst om befintligt hus. Befintlig väg nedanför berget är förlagd på en höjd om cirka +23 meter över havet. Nu sökt åtgärd kan varken få ett visuellt eller strukturellt samband med bebyggelsen nedanför skogs- och bergsområdet genom sin placering, där aktuell plats har nivåskillnader mellan cirka +46 och + 52 meter över havet inom fastigheten. Bostadshus med komplementbyggnad på sökt plats skulle överordna sig, bryta rådande landskapsbild samt sprida sig ut i ett oexploaterat område. Åtgärden bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen eller främja en ändamålsenlig struktur. Sökt åtgärd skapar en egen bebyggelseenhet, som skulle kunna öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse på platsen. Det bedöms inte lämpligt med hänsyn till landskapsbild, en god helhetsverkan eller de naturvärden som finns runt om platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL och 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL.

Tillfartsväg på cirka 600 meter till sökt plats har redovisats. Miljöenheten anser att förhandsbesked inte bör beviljas. Miljöenheten anser inte redovisad tillfartsväg som lämplig då den hamnar inom inventerad ädellövskog. Bygglovenheten bedömer att en tillfart på föreslagen plats skulle innebära ett stort ingrepp i naturen. På aktuell plats kommer inte en väg kunna ordnas, om samtidigt naturförutsättningarna så långt möjligt skall tas till vara. Sökt åtgärd strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL och 8 kap. 9 § PBL.

För att ett positivt förhandsbesked ska kunna ges måste grundläggande förutsättningar för byggnation på en viss plats vara åtminstone översiktligt klarlagda (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015, mål nr P 10164). En grundläggande förutsättning för att marken ska vara lämplig för bebyggelse är att frågan om tillfartsväg är löst. Eftersom fastighetsägare runt om fastighet Veneröd 1:23 inte godkänner tillfart över deras fastigheter, så råder inte sökanden ensam över förhållandena på platsen. Bygglovenheten anser därför att frågan gällande möjligheter att ordna utfart ej är tillräckligt utredd och uppfyller därmed inte 2 kap. 5 § PBL och 8 kap. 9 § PBL.

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

## Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2021-07-07

Situationsplan, inkom 2021-09-21

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

Situationsplan med vägsträckning inkom 2021-09-21  
Skrivelse inkom 2021-08-19  
Handling gällande avstyckning inkom 2021-09-09  
Skrivelse inkom 2021-09-16  
Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-10-28  
Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-11-08  
Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-11-09  
Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-11-16  
Bilaga 1 inkom 2021-11-16  
Bilaga 2 inkom 2021-11-16  
Granneytrande inkom 2021-09-13  
Granneytrande inkom 2021-09-15  
Granneytrande med foton inkom 2021-09-19  
Granneytrande inkom 2021-09-19  
Granneytrande inkom 2021-09-20  
Granneytrande inkom 2021-10-11  
Yttrande från renhållningen inkom 2021-09-20  
Bilaga- Information inkom 2021-09-20  
Yttrande från Kungälv energi inkom 2021-09-24  
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-10-11  
Terrängskugga, upprättad 2021-08-16  
Tjänsteskrivelse, upprättad 2021-11-17

## Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (p 1.) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 5 § PBL, 2 kap. 6 § (p 1.) och sista stycket PBL, 8 kap. 9 § PBL eller kommunens översiktsplan 2010.

---

**Avgift** 7 616 kr

*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

Sökande kommunicerades 2021-10-20. Sökande har ombetts inkomma med ev. skrivelse senast 2021-11-08. Skrivelser från sökande inkom 2021-08-19, 2021-09-09, 2021-09-16, 2021-10-28, 2021-11-08 samt 2021-11-09. Sökande inkom med förtydligande kring väg i skrivelse som inkom 2021-11-16 samt bilaga 1 och 2 inkom 2021-11-16.

## Övriga upplysningar

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen Västra Götaland. Hur man överklagar bifogas.



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

7 (9)

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 417/2021

## Lycke-Ryr 1:12 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0943)

### Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus om 38 kvm byggnadsarea samt 76 kvm bruttoarea. Tillbyggnaden placeras på den sydöstra fasaden av befintligt hus och är utformat med garage i källarplan samt kök och allrum på entréplan. Intill tillbyggnaden redovisas även nybyggnation av stödmur samt altan.

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan Hermansby 42. Inom Bf-område finns bland annat bestämmelser om största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad samt uthus om max 75 kvm samt att högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad uppgår till 3 meter. Taklutning får uppgå till högst 30°.

Då Bygglövenheten föreslår avslag har inga berörda sakägare underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökanden har inkommit med svar på kommunikering, se skrivelse inkommen 2021-11-22. Enligt yttrandet framgår bl.a. att komplementbyggnaden är en bygglovsbefriad friggebod och att sökanden inte delar Bygglövenhetens bedömning. Sökanden redogör även för en egen beräkning av medelmarknivå samt byggnadshöjd, som Bygglövenheten konstaterar också överstiger tillåten byggnadshöjd enligt gällande detaljplan.

Sökt tillbyggnad uppgår till en byggnadsarea om 38 kvm. Befintlig huvudbyggnad bedöms i dagsläget uppgå till 45 kvm byggnadsarea enligt mätning på inkomna ritningar. Genom sökt tillbyggnad skulle bostadshuset uppgå till 83 kvm byggnadsarea. Enligt gällande detaljplan får den största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad samt uthus uppgå till max 75 kvm. På inkommen situationsplan framgår en befintlig komplementbyggnad. Bygglövenheten har inte återfunnit ursprungligt bygglov på fastigheten eller ritningsunderlag för komplementbyggnaden. I dagsläget är det därmed oklart om komplementbyggnaden påverkar bygggrätten, eller om byggnaden eventuellt kan vara uppförd som en bygglovsbefriad friggebod. Oavsett den befintliga komplementbyggnadens eventuella påverkan på bygg rätt, så innebär sökt tillbyggnad en avvikelse från högsta tillåtna byggnadsarea om max 75 kvm.

Föreslagen tillbyggnad uppgår till en byggnadshöjd om 4,5 meter, vid beräkning av medelmarknivå samt redovisad utformning. Detta ger en avvikelse om 1,5 m över gällande bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd på 3 m.

Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd strider mot gällande detaljplan och att föreslagen utformning inte går att bedömas som en liten avvikelse, enligt 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bygglov ska därmed avslås.

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

9 (9)

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-09-20

Situationsplan inkom 2021-09-20

Fasadritning NV, NO inkom 2021-09-20

Fasadritning SO, SV inkom 2021-09-20

Sektionsritning inkom 2021-09-20

Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-11-22

Tjänsteskrivelse upprättad 2021-11-10

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 3200: -

*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 2021-11-08, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering inkom 2021-11-22. Efter kontrollberäkning av medelmarknivå och byggnadshöjd, har Bygglovenheten gjort en rättelse i form av uppdaterad byggnadshöjd till 4,50 meter, istället för 4,60 meter som meddelats i kommunikeringen. Bygglovenheten kvarstår vid bedömningen att sökt åtgärd innebär för stor avvikelse från gällande detaljplan.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign