

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

1 (47)

Plats och tid Stadshuset plan 5, sammanträdesrum Verkstaden  
Torsdagen den 25 november klockan 09:00-14:12

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

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

Sekreterare ..... Paragraf 404-427  
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande .....  
Kenneth Frii (C)

Justerande .....  
Claes Andersson (L)

Ej närvarande  
William Hult (S)

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum 2021-11-25  
Datum då anslag sätts upp 2021-12-02 Datum då anslag tas ner 2021-12-27  
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

Sida

2021-11-25

2 (47)

## Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 404-427	Bygglovenheten
Fredric Norrå §§ 404-420	Verksamhetschef Planering och myndighet
Jennifer Ivåker §§ 404-427	Miljöenheten
Kristina Franzén §§ 404-427	Enhetschef Miljö
Ulrica Engström §§ 406, 413-415	Bygglovenheten
Gustav Mesaros § 412	Bygglovenheten
Ulrica Reuterberg § 408-411	Bygglovenheten
Nanna Starast §§ 416-417	Bygglovenheten
Linnéa Wiktorsson § 419	Bygglovenheten
Therése Albertsson § 418-420	Bygglovenheten
Fredrik Horn § 420	Miljöenheten
Malin Ohrberg § 425	Miljöenheten
Lina Lindahl § 423, 425	Miljöenheten

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

3 (47)

## Innehållsförteckning

Val av justerare .....	4
Tillkommande och utgående ärenden.....	5
Information Diseröd 1:1, Nybyggnad av skolmatsal MOBN2021/0793.....	6
Information om tillsynsplan .....	7
Ytterby-Tunge 1:7 - ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus (Dnr MOBN2021/0720).....	8
Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0769) .....	13
Rogstorp 1:22- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0817) .....	14
Kålleröd 1:10- Förhandsbesked för nybyggnad två av enbostadshus (Dnr MOBN2021/1031).....	16
Arntorp 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av Industri/lagerhall (Dnr MOBN2021/1027) .....	18
Skålldal 3:2- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0993) .....	20
Skarpe Nord 9- Nybyggnad av parkeringsplatser (Dnr MOBN2021/0560) .....	22
Ödsmål 2:44- Nybyggnad av fritidshus och garage, rivning av befintligt hus (Dnr MOBN2021/0950) .....	25
Lycke-Kroken 1:47 - Om- och tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/0634) .....	27
Lycke-Ryr 1:12 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0943) .....	31
Rollsbo 1:40 - Nybyggnad av handels- och kontorsbyggnad (Dnr MOBN2021/0626) .....	32
Råckeröd 1:10 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/1004).....	36
Yttrande granskning – detaljplan för Entré Ytterby (Dnr MOBN2021/1114).....	38
Användningen bostäder (B) närmast väg 168 har tagits bort inför granskningen vilket är positivt i bullerhänseende. Miljöenheten anser det viktigt att inte enbart klara godtagbara ljudnivåer enligt förordningar utan att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö. Infrastrukturinriktningen för framtida transporter (proposition 1996/97:53) anger 55dB(A) ekvivalentnivå vilket länge ansetts utgöra en god ljudmiljö. ....	38
Information från verksamheten .....	40
Ansökan strandskydd Instön 1:44 (Dnr MOBN2021/1115).....	41
Delegationsbeslut .....	43
Beslut från annan myndighet.....	44
Höjning av avgifter för 2022 (Dnr MOBN2021/1020).....	45
Information Nybyggnad av förskola, två komplementbyggnader samt bullerskydd .....	46

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

4 (47)

§ 404/2021

## Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L)

## Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L)

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

5 (47)

§ 405/2021

## Tillkommande och utgående ärenden

### Tillkommande ärenden

- *Nybyggnad förskola Fridhem på Tveten 1:1, MOBN2021/0999*
- *Yttrande gällande Lantmäteriärende Skåttan 1:2 m-fl MOBN2021/0910*

## Beslut

Dagordningen fastställs.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 406/2021

## Information Diseröd 1:1, Nybyggnad av skolmatsal MOBN2021/0793

Ulrica Engström informerar om nybyggnad av skolmatsal.

Ärendet behandlas för beslut vid nämndssammanträdet i december.

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

7 (47)

§ 407/2021

## Information om tillsynsplan

Lina Lindahl informerar om tillsynsplanen i samband med Miljö och byggnadsnämndens workshop.

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 408/2021

## Ytterby-Tunge 1:7 - ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus (Dnr MOBN2021/0720)

### Sammanfattning

Ansökan prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2021-08-26 då det beslutades att återremittera ärendet till bygglovenheten för att höra grannar och remissinstanser. Detta har gjorts, utöver det har efter kontakt med SGI framkommit att det även behövs en bergteknisk besiktning och utlåtande av sakkunnig inom bergras och blocknedfall då föreslagna placeringar ligger nära område med ”utökat bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov, möjlig potential för ras och blockutfall”. Sådana utredningar bekostas av sökande och eftersom bygglovenheten fortfarande ställer sig negativa till ansökan har det inte krävts in i detta skede. Om nämnden ändå vill bevilja ansökan behöver även detta utredas enligt ovanstående.

Platsen ligger utom detaljplanlagt område. Platsen ligger inom fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby där aktuell plats ligger inom område Natur-och rekreation. Platsen ligger inom område för inventerad skredrisk, men sökt plats består enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av urberg. Platsen ligger inom område för bullerutredningar. Platsen ligger inom tätortsavgränsning för serviceort Ytterby, enligt översiktsplan (ÖP).

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt, med nytt enskilt VA. Föreslagna placeringar är strax nordost om, och väster om befintlig och bebyggd fastighet. Föreslagna tomter omges av varierad skog och sluttande terräng. Ca 25 m från platsen finns område med ”utökat bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov, möjlig potential för ras och blockutfall”. Där tillfart är utritad enligt situationsplanen går en flödesväg ner uppifrån skogs- och bergsområdet, den går delvis även över den föreslagna tomten i sydost. I FÖP för Ytterby anges att inom natur- och rekreationsområde som aktuell plats ligger inom ska ny bebyggelse som ej är kopplad till natur/friluftsliv undvikas. I FÖP:s Grönstrukturplan är området som aktuell plats ligger inom utpekad som Natur- och friluftsområde.

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Platsen ligger ca 4 km körväg från påfart till väg E6 och ca 200 m körväg från påfart till väg 168. Avstånd till Ytterby tätort är ca 1,4 km. Avstånd till hållplats för kollektivtrafik är drygt 650 m. Ca 70 m mot sydväst finns övrig kulturhistorisk lämning och ca 130 m mot sydost finns fornlämning.

Miljöenheten har hörts och de har inget att invända, nya enskilda vattentäkter ska anläggas och sökande har redovisat att en ny enskild avloppsanläggning ska inrättas gemensamt för de två nya tomterna samt för Ytterby-Tunge 1:50. Se yttrande. Kungälv Energi har hörts och de har inget att erinra. Se yttrande. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har hörts, de har inget att erinra. Se yttrande.

Kommunens Planenhet har angett bl a att markanvändningen för området är Natur och rekreation och därför är det ej lämpligt att bevilja förhandsbesked som strider mot ÖP. För aktuell fastighet har det tidigare lämnats positivt planbesked men i arbetet med FÖPen

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

9 (47)

ändrades bedömningen av markanvändningen utifrån målen med hållbar utveckling och hållbara transporter till att utvecklingen ska ske centralt i Ytterby. Bevarande av natur- och friluftslivsområden i ytterkant av Ytterby är en viktig del i ett attraktivt boende i centrala Ytterby vars befolkning på sikt kan komma att fördubblas. Inom tätortsavgränsningen gäller krav på detaljplan för all ny bebyggelse för att säkerställa att marken används på ett så effektivt sätt som möjligt i enlighet med strukturbilden. Se skrivelse.

Fastighetsägarna till [REDACTED] har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från granne om bl a att det väcker en del oro då sådana här planer redovisas och man inte riktigt är på det klara med de fulla konsekvenserna. Själva lokaliseringen av de tänka fastigheterna kan man kanske acceptera så länge det handlar om villor som är rimliga i storlek samt passar in i omgivningen, man räknar med att kunna granska ritningar i ett eventuellt senare skede. Man accepterar inga försämringar av sin situation avseende, väg, vatten, avlopp, sophantering, avvattning, ändrade grundvattenförhållande, jordvärme, fiberkabel mm. Man kräver full ekonomisk kompensation från all påverkan som kan inverka negativt mot den situation som man har i dagsläget samt för all åverkan som kan uppstå vid en byggnation så nära sin fastighet som t.ex åverkan i form av ändrade vattenförhållande, avgrävda ledningar mm. Man vill kunna lyfta alla frågor som kommer upp även om de inte nämns i detta yttrande. Se yttrande.

Sökande har inkommit med skrivelse om bl a att området avsatt för natur och rekreation är relativt stort och sökta åtgärder i närheten av bebyggelse anses ha marginell betydelse. Vidare anses att området ligger utanför tätortsavgränsning som man menar är normalt 200 m från närmsta hus inom tätort. ÖP är ej juridiskt bindande, man hittar inget regelverk som kräver ny dp för all ny bebyggelse inom tätortsavgränsning. Man anger även att det är normala villor man söker för och att full hänsyn kommer tas till fastigheten [REDACTED]. Se skrivelse.

Bygglovenhetens bedömning kvarstår sedan prövningen i miljö- och byggnadsnämnden den 2021-08-26. Sökta åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Dock föreligger andra hinder mot att ett positivt förhandsbesked skall ges. Platsen ingår i område som i FÖP Ytterby är utpekad som Natur-och rekreation och i dess Grönstrukturplan som Natur- och friluftsområde. Sökta åtgärder går därmed emot den nyantagna FÖP:ens intentioner om att ny bebyggelse ska vara kopplad till natur- och friluftsliv och annan bebyggelse undvikas. Sökta åtgärder är därmed inte lämpliga.

Sökta åtgärder tar inte heller hänsyn till landskapsbilden. Sökta placeringar uppvisar ingen likhet med lucktomter. Sökta åtgärder ligger visserligen på ett relativt kort avstånd från befintlig bebyggelse men sprider samtidigt ut sig i nästintill oexploaterat område. Detta skulle i sin tur kunna öppna upp för ytterligare bostadsbyggnation att sprida ut sig i området.

Ny bebyggelse här strider även mot Plan- och bygglagen då hänsyn inte tas till natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse motverkas. Sökta åtgärder placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagen bebyggelse är inte ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska,

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

10 (47)

miljömässiga och konstnärliga värden skyddas inte. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL och är ej förenliga med vare sig översiktsplan eller FÖP för Ytterby.

Enligt kommunens gällande översiktsplan 2010 skall dessutom inte några nya bebyggelsetillskott tillåtas inom tätortsavgränsning för serviceort innan detaljplan har upprättats. Även enstaka tillskott måste kunna inordnas i en framtida tätortsutveckling.

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad	2021-11-08.
Ansökan, inkom	2021-06-23.
Situationsplan, inkom	2021-06-23.
Situationsplan VA, inkom	2021-06-23.
Flygfoto med placeringar, upprättad	2021-07-02.
Terrängskugga med placeringar, upprättad	2021-07-02.
Skrivelse från sökande, inkom	2021-07-20.
Remissvar Länsstyrelsens kulturmiljöenhet	2021-10-13.
Grannes yttrande	2021-10-12.
Granes yttrande	2021-10-25.
Kungälv Energi	2021-10-08.
Remissvar Miljöenheten	2021-10-25.
Skrivelse Planenheten	2021-11-01.
Skrivelse från sökande	2021-11-04.
Skrivelse från sökande	2021-11-19.

## Yrkande

Kenneth Frii (C): Positivt förhandsbesked med anledning av att föreslagen åtgärd i enlighet med Plan- och bygglagen ansluter till befintlig byggnation och ligger på samma nivåer, samt har ingen inverkan på naturbild.

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Kenneth Friis (C) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

## Avgift

Handläggning 0:-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har ej hållits, avgiften har därmed reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Sökande har kommunicerats. Sökande har inkommit med skrivelse och synpunkter inför prövningen den 2021-08-26. Se skrivelse. Sökande har även kommunicerats underlag inför nu aktuell prövning. Sökande har inkommit med synpunkter, se skrivelser.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan för vattentäkt och avloppsanläggning skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov.

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.

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](http://www.ledningskollen.se). Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras:

[Redacted]

Delges till (förenklad delgivning):

[Redacted]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

12 (47)

Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

13 (47)

§ 409/2021

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

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 410/2021

## Rogstorp 1:22- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0817)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus som enligt ansökan har en byggnadsarea på cirka 120 kvm. Föreslagen tomt har enligt ansökan en storlek på cirka 4500 kvm enligt inkommen situationsplan. Platsen är en del av ett kuperat, oexploaterat skogs- och bergsområde. I närhet till sökt plats finns en kraftledning. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 400 meter. Kända fornlämningar finns i området. Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen tomt är ingen lucktomt. Föreslagen placering ligger visserligen på ett kort avstånd från befintlig bebyggelse och kan sägas uppvisa ett visst samband med denna, men det saknas logisk och visuell avgränsning för sökt åtgärd. Föreslagen placering öppnar upp för en ny struktur samt eventuell vidare bebyggelse i det nu oexploaterade och kuperade bergsområdet och oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen.

Åtgärden uppfyller inte 2 kap. 3 § p. 1 PBL, 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL. Föreslagen väg är tänkt att förläggas på fastighet [REDACTED]. Vid Bygglovenhetens platsbesöket fanns inte någon befintlig väg. Bygglovenheten bedömer att en tillfart på föreslagen plats skulle innebära ett stort ingrepp i naturen, då föreslaget bostadshus är placerat på en höjd om cirka + 57-58 meter över havet, medan intilliggande väg nedan ligger på en marknivå om cirka + 52-53 meter över havet, vilket ger en nivåskillnad på cirka 5 meter. Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tillägget i bebyggelsen kan inte anses vara varsamt.

Det råder dessutom för det direkta närområdet en mycket stor efterfrågan för byggnation, se karta Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-10-15. Det har beviljats tre tomter år 2018/2019, söder om nu sökt plats, därmed har översiktsplanens riktlinje om att enstaka byggnader, d.v.s. 1-2 hus, kan tillkomma som s.k. lucktomter i den befintliga bebyggelsen redan medgetts. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder. Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL.

### Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2021-08-06

Situationsplan, inkom 2021-10-08

Skrivelse med bilagor inkom 2021-11-01

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

15 (47)

Skrivelse från sökande inkom 2021-11-01  
Terrängskugga, upprättad 2021-10-15  
Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-10-15  
Tjänsteskrivelse, upprättad 2021-11-09

## Yrkande

Claes Andersson (L): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

Expedieras:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 411/2021

## **Källeröd 1:10- Förhandsbesked för nybyggnad två av enbostadshus (Dnr MOBN2021/1031)**

### **Sammanfattning**

För platsen saknas detaljplan. Föreslagna tomter ligger delvis inom aktsamhetsområde, enligt underlaget Förutsättningar för skred i finkornig jordart, som Sveriges geologiska undersökning (SGU), i samverkan med Statens geotekniska institut (SGI), har tagit fram.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt, som är placerade intill varandra. Föreslagna tomter har en storlek om cirka 2500 kvm vardera och föreslagna bostadshus har en byggnadsarea om cirka 140 kvm vardera enligt inkommen situationsplan. Sökta platser utgör en del av ett större sammanhängande oexploaterat skogs- och bergsområde och föreslagna åtgärder lägger sig uppe i det kuperade området.

Eftersom Bygglagenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser.

Föreslagna tomter bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökta tomter visar ingen likhet med en lucktomt, lägger sig inte angränsande någon bebyggelse, utan sprider sig ut i ett oexploaterat skogs- och bergsområde där det saknas logisk avgränsning. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden ska bevaras.

Föreslagna placeringar lägger sig på motsatt sida av vägen till befintliga bostadshus och lägger sig högt uppe i det kuperade landskapet. De föreslagna husen lägger sig på en höjd om cirka +35-40 meter över havet. Befintliga bostadshus på motsatt sida vägen ligger på en höjd om cirka +25 meter över havet. Höjdskillnaden skulle vara cirka 10-15 meter och kan därmed inte anses komplettera någon befintlig bebyggelse.

Den dominerande verkan skulle bli påtaglig från det öppna landskapet i närområdet och skulle innebära en stor påverkan på omgivningen genom sin placering. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster och kan därför inte anses vara ett varsamt tillägg. Bebyggelse här motverkar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och hänsyn tas inte till landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § p.1 och tredje stycket PBL samt 2 kap. 3 § p.1 PBL.

Aktuella platser är mycket kuperade. Byggnation här skulle kräva omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan. Åtgärden kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt möjligt tas till vara. Åtgärden strider därmed mot 8 kap. 9 § p. 1 PBL.

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

17 (47)

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-10-14

Situationsplan inkom 2021-10-14

Situationsplan med minskade tomer inkom 2021-10-26

Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-11-05

Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-11-09

Tjänsteskrivelse, upprättad 2021-11-09

## Beslut

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

**Avgift** 5 950 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 2021-10-22. Sökande har ombetts inkomma med ev. skrivelse senast 2021-11-08. Skrivelse från sökande inkom 2021-11-05.

## Övriga upplysningar

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

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 412/2021

## Arntorp 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av Industri/lagerhall (Dnr MOBN2021/1027)

### Sammanfattning

Sökande har inkommit med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av en industri/lagerhall placerat längs Karebyvägen ca 200 meter söder om idrottsplatsen vid Karebyskolan. Den föreslagna platsen är beläget inom inventerad jordbruksmark och inom tätortsavgränsning för serviceort. Platsen saknar detaljplan.

Sökande avser att uppföra en byggnad om ca 1000 m<sup>2</sup> byggnadsarea och redovisat att byggnaden ska ha portar längs med en 50 meter lång sida mot Karebyvägen, med en nockhöjd om ca 10 meter. Stora delar av föreslagna platsen är beläget inom av Trafikverket definierat vägsäkerhetsområde, vilket generellt innebär begränsningar i vad som kan tillåtas på platsen.

Ansökan strider mot riktlinjer i kommunens översiktsplan som anger att all ny bebyggelse inom tätortsavgränsning ska föregås av detaljplan. Ansökan strider även mot hushållningskravet som ställs i 3 kap. miljöbalken avseende jordbruksmark.

Vid en sammantagen bedömning av ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av industri/lagerhall, bedömer bygglovenheten att det saknas förutsättningar att bevilja ett positivt förhandsbesked med stöd av 9 kap 17 § i plan- och bygglagen (2010:900).

Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Arntorp 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av Industri/lagerhall

Bilaga Kommunicering

Bilaga Ansökan inkom 2021-10-12

Bilaga Situationsplan inkom 2021-10-12

Bilaga översiktskarta till nämnden

Bilaga Skrivelse inkom 2021-11-11

### Yrkande

Kenneth Frii (C): Återremittera ärendet för att höra grannar och övriga instanser.

### Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Kenneth Friis (C) yrkande.

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

19 (47)

## Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och övriga instanser.

Expedieras:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 413/2021

## Skålldal 3:2- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0993)

### Sammanfattning

Ansökan gäller förhandsbesked för uppförande av enbostadshus i ett plan med tillhörande garage. Bostadshuset planeras ha en byggnadsyta om 180–200 kvm och garaget en byggnadsyta om 40–80 kvm. Föreslagen tomt har en yta om cirka 4600 kvm enligt inkommen situationsplan.

På platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad jordbruksmark 2020, enligt rapporten ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020”, som Naturcentrum AB utfört på uppdrag av Kungälv kommun (Naturcentrum rapport – projekt nr 2347, daterad 2020-12-20). Enligt utredningen framgår att platsen ligger inom inventerad ängs- och hagmark klass 2 enligt Länsstyrelsen, samt inom inventerad ängs- och betesmark enligt Jordbruksverket.

Planerad tomt är förlagd öster om en befintlig rad med bostadshus. De befintliga husen på platsen ligger, med några undantag, längs en mindre bilväg. Det nya bostadshuset lägger sig bakom en rad med hus, inom en inhägnad hage. Platsen för den planerade tomten är något kuperad med blandad växtlighet. Platsen avgränsas i norr av ett mer kuperat oexploaterat skogsområde och i väster av en rad med bostadshus. Öster och söder om platsen består marken av ängs och betesmark.

I miljöbalkens tredje kapitel framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Föreslagen tomt är placerad inom ett oexploaterat område som utgörs av inventerad ängs-hag- och betesmark. Inom dessa områden gäller att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga naturvärdena.

På platsen finns alltså höga 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. Föreslagen åtgärd kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Åtgärden strider mot kommunens översiktsplan samt 2 kap. 2 § PBL, följt av 3 kap. 4 § 3 kap. 6 § MB och 2 kap. 3 § p. 3 PBL.

Föreslagen tomt utgör ingen lucktomt och medför att bebyggelse sprids vidare ut på ängs- och betesmark i väster och söder. Sökt åtgärd bedöms öppna upp för vidare byggnation.

Föreslagen byggnation placeras visserligen i närheten av, men bakom befintlig bebyggelse och bedöms medföra en delvis förändrad bebyggelsekaraktär.

Föreslagen åtgärd uppfyller därmed inte översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Tillägget i bebyggelsen kan inte anses varsamt, främjar inte en ändamålsenlig struktur och placeras inte på den avsedda marken med hänsyn till landskapsbilden samt

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

21 (47)

naturförutsättningarna på platsen. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Förslag till beslut är att ansökan avslås.

Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-10-01

Kommentar inkom 2021-11-04

*Situationsplan inkom 2021-10-01*

Situationsplan, redovisning VA, djurhållning inkom 2021-10-01.

## Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt samt 2 kap. 2, 4 § § PBL, följt av 3 kap. 4 §, 3 kap. 6 § MB och 2 kap. 3 § p. 3 PBL eller enligt kommunens översiktsplan 2010.

---

**Avgift**            5950 kr

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

## Kommunicering

Sökande har kommunicerats tjänsteskrivelsen och inkommit med en skrivelse. De framför bland annat att de har valt att bygga på en plats som ligger nära befintliga hus och att de bygger på en berghäll i sidan av Ängs och hagmarken. De tycker att det vore bra att byggnadsnämnden kommer ut och gör en närmare bedömning av platsen. Se kommentar inkommen 2021-11-04.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 414/2021

## Skarpe Nord 9- Nybyggnad av parkeringsplatser (Dnr MOBN2021/0560)

### Sammanfattning

Ansökan gäller anläggning av parkeringsplatser vid ett flerbostadshus. Den tilltänkta ytan framför byggnaden används delvis redan för parkering men nu föreslås en viss utökning av denna yta. Parkeringsyta i den sydvästra delen av tomten utökas enligt förslag med cirka 43 kvm till totalt 99 kvm och ska ge totalt 4 parkeringsplatser. Vid den sydöstra delen av tomten utökas parkeringen endast med cirka 8 kvm till totalt cirka 30 kvm och kommer kunna inrymma två bilar.

Sökande har efter tidigare kommunikeringar och möten med stadsarkitekt reviderat sin ansökan något till att gälla det förslag som presenteras här.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1769. Detaljplanen är en bevarandeplan. Kungälv kommun avser att genom bevaringsplanens innehåll, bestämmelser och planbeskrivning bidra till att de historiskt värdefulla och karakteristiska dragen i bebyggelsen kring torget och Östra gatan bibehålls för framtiden. Markens nuvarande användning och grad av utnyttjande liksom bebyggelsens nuvarande utseende är utgångspunkten för planen.

Bestämmelserna innebär bl.a. att befintliga byggnader inom fastigheten enligt detaljplanen ska användas för skolverksamhet. Fastigheten är även markerad i detaljplanen som byggnad med kulturhistoriskt värde och åtgärder får inte vidtagas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde. Parkeringar placeras på mark som enligt detaljplanens bestämmelser inte får bebyggas, så kallad punktprickad mark.

Stadsarkitekten yttrar bland annat att det på senare tid kommit in flertalet ansökningar om riva murar för att anordna parkeringsplatser inom kulturmiljön på Koön och i centrala Kungälv. Liksom de övriga ansökningarna anser Stadsarkitekten att även denna ansökan bör avslås då detta skulle innebära en förvanskning av kulturmiljön. Helt oavsett om de utökade parkeringarna skulle omgärdas av naturstensmurar, eller beläggas med t.ex. gatsten, utgör ingreppet en förvanskning av aktuell tomt. Istället är av vikt att bevara det av tomtens naturstensmur och uppfyllnad som fortfarande finns kvar.

Sökande har yttrat sig och menar bland annat att det finns ett behov av att antalet parkeringsplatser ökar i den gamla delen av staden och att de som bor i byggnaden efterfrågar parkeringsplatser invid byggnaden.

Sökande har efter diskussioner med stadsarkitekt, Bohusläns museum och efter tidigare kommunikeringar med Bygglovenheten reviderat sin ansökan något till den utformning som tas beslut om här. De avser bygga upp nya naturmurar och också ersätta asfalt med gatsten. Dessa förändringar uppfattar sökande ligger i linje med vad vi uppfattat i kontakterna med Stadsarkitekten och med Bohusläns Museum.

Fastigheten ligger inom ett område vars byggnader och kvartersmark utgör värdefull miljö av riksintresse för kulturhistorisk synpunkt. Byggnaden framför vilket parkeringarna planeras är

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

23 (47)

även utpekad som särskilt värdefull i detaljplanen. I detaljplanen går att läsa att åtgärder får inte vidtas som minskar byggnadens kulturhistoriska värde.

Enligt 9 kap 30 § ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, och åtgärden uppfyller de krav som följer av bland annat 8 kap. 13.

Enligt 8 kap. 13 § PBL gäller att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Detta ska tillämpas också på (1) anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, samt (4) bebyggelseområden.

Trafik, gata, park har inte hörts i detta ärende men har i ett annat ärende gällande murar och parkeringsplatser inom området yttrat att det bland annat finns gott om platser med månadsbiljett på parkeringsplatsen Alarmposten. Alarmposten är belägen inom 50 meter från aktuell fastighet.

Det allmänna intresset av att bevara aktuellt bebyggelseområdes gaturums höga värden är mycket starkt. Fler parkeringsplatser och därmed också fler bilar framför denna byggnad bedöms ytterligare påverka upplevelsen av bygganden och bebyggelseområdet. Då det dessutom finns en parkeringsplats med månadsparkering i nästan direkt anslutning till huvudbyggnaden bedöms även andelen parkeringar för människor med rörelsehinder eller för transporter vara uppfylld på de parkeringsytor som finns framför fastigheten idag.

I planbeskrivning står att syftet med bevarandeplanen är att man ska bidra till att de historiskt värdefulla och karakteristiska dragen i bebyggelsen kring torget och östra gatan bibehålls för framtiden. Markens nuvarande användning och grad av utnyttjande liksom bebyggelsens nuvarande utseende är utgångspunkten för planen.

Sammanfattningsvis bedömer Bygglövenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL då bebyggelseområdets kulturhistoriska värden inte tillvaratas. Anläggandet av parkeringsplatser innebär också en förvanskning av bebyggelseområdet enligt 8 kap. 13 § PBL.

Bygglövenheten delar stadsarkitekts synpunkter i sin helhet och anser att ansökan ska avslås.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-05-11

Ansökan sidan 3 inkom 2021-05-11

Följebrev inkom 2021-05-11

Situationsplan inkom 2021-09-10

Ritning p-plats väster inkom 2021-09-10

Ritning p-plats öster inkom 2021-09-10

Yttrande från Planenheten inkom 2021-07-08

Yttrande i ärende MOBN2021/0353 från TGP inkom 2021-05-20

Svar på kommunikering inkom 2021-09-10

Översiktskarta flygfoto upprättad 2021-11-01

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

24 (47)

Svar på kommunikering inkom 2021-11-23

## Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna i PBL 9 kap. 30 § ej är uppfyllda.

---

## Avgift

Handläggning: 6400:-

*Avgiften omfattar handläggning och administration.*

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

## Kommunicering

Sökande har kommunicerats tjänsteskrivelsen och inkommit med en skrivelse 2021-11-22.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till  
(förenklad  
delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



§ 415/2021

## Ödsmål 2:44- Nybyggnad av fritidshus och garage, rivning av befintligt hus (Dnr MOBN2021/0950)

### Sammanfattning

Ansökan avser rivning av befintligt hus och uppförande av fritidshus och garage. Fritidshuset har en byggnadsarea om 137 kvm och garaget en byggnadsarea om 35 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kode 311. Bestämmelserna innebär bland annat att man inom fastigheten tillåter en huvudbyggnad med en våning och en byggnadsarea om 125 kvm.

Ansökan avviker från detaljplanen gällande byggnadsarea. Bostadshuset har en byggnadsarea som är 12 kvm större än vad detaljplanen medger. Ansökan avviker även gällande fasadmaterial, den nedre delen av bostadshuset föreslås uppföras i natursten. Den förslagna åtgärden innebär också stora markförändringar vilket inte är förenligt med detaljplanen vilken anger att förändring av marknivåer ska undvikas.

Ansökan avviker också från detaljplanen gällande våningsplan. Detaljplanen anger att bostadshus får uppföras i ett plan och den här ansökan gäller ett hus med två våningar varav den ena är en suterrängvåning delvis placerad under mark.

Enligt Boverkets allmänna råd är källare ett utrymme som helt eller till största delen är beläget under omgivande mark. I Boverkets allmänna råd 1995:3, s. 196, återfinns även begreppet ”slutningsvåning” och ”suterrängvåning”. I rådet anges att med begreppen avses en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark, att det saknar betydelse vad utrymmena är avsedda att användas till samt att begreppen således anger hur en våning är belägen i förhållande till markytan. Ett utrymme som klassificeras som suterrängvåning kan inte samtidigt klassificeras som källare, att en suterrängvåning är en våning och att medelmarknivåns förhållande till golvet översida i våningen närmast ovanför därför saknar betydelse.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte.

Föreslagen åtgärd bedöms inte vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § PBL. Vid bedömning av om en åtgärd är av arten ”liten” ska samtliga avvikelser vägas samman, dvs. överskridet antal våningar, överskriden BYA, stora markförändringar och annat fasadmaterial och detta kan vid en helhetsbedömning inte ses som en liten avvikelse. Bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och uppfyller inte kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL och att ansökan därför ska avslås.

### Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-09-21

Markplaneringsplan inkom 2021-09-21

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

26 (47)

Situationsplan inkom 2021-09-21  
Planritning, entré inkom 2021-09-21  
Planritning källare, sektionsritning inkom 2021-09-21  
Fasadritning Ö, V inkom 2021-09-21  
Fasadritning S, N inkom 2021-09-21  
Vy 1 inkom 2021-09-21  
Vy 2 inkom 2021-09-21  
Plan-, fasad-, sektionsritning garage inkom 2021-09-21  
Svar på kommunikering inkommen 2021-11-10

## Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap 30 § PBL och 9 kap 31b § inte är uppfyllda

---

## Avgift

Handläggning 6 400:-

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

## Kommunicering

Sökande har via en skrivelse bemött Bygglövenhetens förslag till beslut. De yttrar bland annat att den byggnad de söker för är väl lämpad för platsen och de genom att bygga så här inte riskerar att störa grannars utsikt. Svar på kommunikering inkommen 2021-11-10.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):

[REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 416/2021

## Lycke-Kroken 1:47 - Om- och tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/0634)

### Sammanfattning

Ansökan gäller om- och tillbyggnad av fritidshus där ändringarna avser ändrad planlösning, tillbyggnad åt nordöst, nordväst samt sydväst samt tillbyggnad med nytt övre plan.

Befintligt fritidshus uppgår till 64 kvm byggnadsarea. Ansökta tillbyggnader omfattar 68 kvm byggnadsarea. Efter om- och tillbyggnad kommer fritidshuset uppgå till 132 kvm byggnadsarea och 288 kvm bruttoarea. Befintligt fritidshus uppgår till en nockhöjd om cirka 6 meter. Efter ansökt om- och tillbyggnad uppgår fritidshuset till en nockhöjd om 8,65 meter, respektive en nockhöjd om 8,13 meter för tillbyggnaden med inglasad vinterträdgård. Fastigheten har befintliga lösningar för vatten och avlopp.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortsavgränsning i kustzon enligt kommunens översiktsplan 2010 samt inom område av riksintresse för kustområde, friluftsliv och naturvård.

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 2021-08-26. Bygglovenheten föreslog då att avslag skulle ges för sökt åtgärd. Nämnden återremitterade ärendet för att höra grannar och övriga instanser, genom beslut § 248/2021. Därefter har grannhövrande skett.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Synpunkter har inkommit från en grannfastighet om bl.a. felaktig redovisning av rättigheter för vägsträckning enligt servitut samt att det saknas höjdmått för påbyggnaden på fasadritningarna. Se yttrande. Skrivelse har även inkommit från en privatperson som undertecknat skrivelsen åt Äslingsvägens vägsamfällighet. Enligt skrivelsen framförs att det är en felaktig redovisning av rättigheter för vägsträckning intill, enligt beslutad lantmäteriförrättning. Se skrivelse om vägsträckning.

Platsen ligger inom planprogram Tjuvkil. I planprogram Tjuvkil redovisas gestaltungsprinciper som delvis ska utgöra ett stöd vid bedömningar av bygglovsärenden. Där framgår att områdets karaktär till stor del beror på bebyggelsens underordnande roll i förhållande till landskapets och naturens särskilda karaktärsdrag. Det är därför viktigt att bebyggelsen intar en underordnad roll. Hus bör placeras så att de inte är synliga på långt håll och att sammanhängande horisontala linjer i landskapet inte bryts. Det befintliga husets karaktär bör vara utgångspunkten för om- och tillbyggnader och mottot till förändringen bör vara ”mitt hus är grannens utsikt”.

Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse som inkom 2021-08-20.

Tidigare ärende för om- och tillbyggnad av fritidshus har behandlats för aktuell fastighet, i ärende MOBN2020/0193. I tidigare ärende prövades en om- och tillbyggnad av fritidshus för ändrad

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

28 (47)

planlösning, tillbyggnad åt norr, söder och väster samt tillbyggnad av ett nytt övre plan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om avslag för dåvarande utformning genom beslut § 114/2020, den 2020-09-10. Sökanden överklagade ärendet till Länsstyrelsen, dnr 403-46362-2020, som fattade beslut om att avslå överklagan 2021-01-19. Länsstyrelsen delade nämndens bedömning om att genom byggnadens placering på en höjd, saknar den planerade byggnaden stöd i det bakomvarande landskapet. Byggnaden skulle därmed bli stor och dominerande i landskapsbilden.

Aktuell byggnad har en placering som är relativt högt belägen, i förhållande till omkringliggande bebyggelse. Då byggnaden är placerad på en höjd saknar den stöd i bakomvarande landskap. Berörd byggnad ligger även i ett exponerat läge intill statlig väg 168.

I närområdet finns en blandad bebyggelse som varierar från mindre enplanshus, till större enplanshus med inredd vind och förhöjd källare. Området är naturligt kuperat och byggnaderna i området är placerade med stor variation i höjdded. Befintlig bebyggelse underordnar sig naturen, genom att de större byggnaderna tar stöd i landskapet bakom eller har en lägre placering och att hus belägna på en högre nivå är mindre. Åtgärder ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Det kan exempelvis vara att en åtgärd inte får innebära för stora förändringar i ett enhetligt område eller att en byggnad blir för stor och dominerande i förhållande till omkringliggande bebyggelse.

Föreslagna åtgärder bedöms innebära mycket omfattande förändringar av byggnaden samt medföra en förändrad karaktär. Sökt utformning bedöms bli mycket dominerande och framträdande i området, genom byggnadens aktuella läge samt föreslagen höjd och storlek. Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd inte är lämplig sett till stadsbilden, eller kan innebära ett varsamt tillägg eller god helhetsverkan i rådande bebyggelse samt landskapsbild. Nu aktuell ansökan redovisar delvis annan utformning, i jämförelse med tidigare ärende för om- och tillbyggnad, men bedöms bli ett dominerande inslag på platsen. De gestaltungsprinciper som framgår i planprogram Tjuvkil, om bebyggelsens underordnade roll i förhållande till landskapet, bedöms inte tas hänsyn till genom föreslagen utformning. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 6 § PBL.

Synpunkter har inkommit angående felaktigt redovisade rättigheter gällande servitut för väg intill platsen. Beslut enligt lantmäteriförrättning gäller avseende rättighet för väg. Övriga synpunkter om att det saknas höjdmått för påbyggnaden på fasadritningarna, bedöms kunna gå att mäta utifrån den skallinjal som redovisas på fasadritningarna samt att det i grannhörande även bifogats fasadritning där nockhöjd redovisas samt sektionsritning där byggnadshöjd framgår. Bygglövenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

Bygglövenheten bedömer att ansökan inte uppfyller förutsättningar för bygglov och ansökan ska därmed avslås, enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-06-01

Situationsplan inkom 2021-06-01

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

29 (47)

Planritning inkom 2021-06-01  
Plan- och sektionsritning inkom 2021-06-01  
Fasadritning SO inkom 2021-06-01  
Fasadritning SV inkom 2021-06-01  
Fasadritning NO inkom 2021-06-01  
Fasadritning NV inkom 2021-06-01  
Planritning befintlig inkom 2021-06-01  
Fasadritning befintlig inkom 2021-06-01  
Skrivelse – svar på kommunikering inkom 2021-08-20  
Grannytttrande inkom 2021-10-31  
Skrivelse vägsträckning inkom 2021-10-26  
Tjänsteskrivelse upprättad 2021-11-10

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Bygglov beviljas med anledning av att sökt åtgärd smälter bra in i landskapsbilden, sökanden har tagit till sig av de kommentarer som förvaltningen gett och försökt anpassa sin bostad till dessa synpunkter.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED], certifierad till 2022-04-18.

## Avgift

Handläggning 10 169:-

Reducering - 10 169:-

Totalsumma: 0:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2021-06-01 och beslut fattades 2021-11-25, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 15 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.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-07-09, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse som inkom 2021-08-20. Sökanden har kommunicerats återigen den 2021-11-10 samt fått möjlighet att inkomma med ytterligare synpunkter. Inga ytterligare synpunkter har inkommit.

## Övriga upplysningar

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).

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 verkställts (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd kommer att ske.

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.

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

[Redacted]

Meddelande om kungörelse till:

[Redacted]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

31 (47)

§ 417/2021

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

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 418/2021

## **Rollsbo 1:40 - Nybyggnad av handels- och kontorsbyggnad (Dnr MOBN2021/0626)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av butik för sällanvaruhandel med skrymmande varor samt en kontorsdel som totalt uppgår till 2 240 m<sup>2</sup> byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA). Utav den totala arean utgör handelsdelen 1 740 m<sup>2</sup> och kontorsdelen ca 500 m<sup>2</sup> vilket motsvarar ca 77% respektive 23% av byggnaden.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 345 som bland annat reglerar fastighetens användningsområde till kontor. Detaljplanen reglerar vidare en bygg rätt som uppgår till en tredjedel av fastighetens areal, i detta fall 2 399 m<sup>2</sup> BYA. Utöver detta reglerar detaljplanen även utfartsförbud runt fastigheten, med öppning endast där befintlig infart är belägen. Detaljplanen reglerar även en yta som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, som enligt planbeskrivningen avser att möjliggöra infart till flera fastigheter inom området.

Av planbeskrivningen framgår för fastigheten följande ”På den föreslagna verksamhetsytan vid Bigården föreslås kontor som verksamhet. Fastighetens begränsade utsträckning gör att fordonsrörelser med större fordon är olämplig vilket i sin tur gör fastigheten olämplig för industri. Placeringen av fastigheten vid Rollsbovägen innebär ett bra annonsläge men den är inte lämplig för handel på grund utav begränsade parkeringsmöjligheter.”

Ansökan avviker från detaljplanen gällande att handelsändamål föreslås inom område för kontorsändamål, samt att utfart föreslås där det är utfartsförbud.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska en åtgärd överensstämja med detaljplanen och får därmed inte heller strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. I förarbetet till plan- och bygglagen framgår att inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse. (prop. 2009/10:170 del 1 s. 289).

Av Boverkets planbestämmelsekatalog framgår definitionen av användningsområde ”kontor” ingår ”Till begreppet kontor räknas i huvudsak vanlig kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen till exempel att den saknar utomhusverksamhet. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.”. Vidare framgår att det i ändamålet inte ingår ”Kontor som utgör ett komplement till en annan verksamhet, till exempel industri, lager eller handel inryms i dessa användningar och behöver inte uttryckas som en egen användning.” Bygglovenheten bedömer att handel utgör den största delen av den tänkta byggnaden och att kontor utgör ett komplement till det ändamålet. Vidare bedömer bygglovenheten att handel i form av butik på fastigheten innebär en större omgivningspåverkan än vad som planerats i samband med framtagning av detaljplanen.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

33 (47)

Föreslagen åtgärd bedöms med hänsyn till verksamhetens art medföra stora transporter av varor till och från fastigheten samt även stor tillströmning av besökare. Med hänsyn till detta bedömer bygglovenheten att byggnadens användning strider mot gällande detaljplan. Avvikelsen bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte och vidare inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Enligt inskickade handlingar planeras en in- och utfart till Bilgatan samt en infart från Rollsbovägen. Båda placeras där det enligt planbestämmelserna är utfartsförbud. Föreslagen åtgärd avviker således från gällande planbestämmelser avseende utfartsförbud. Denna avvikelse bedöms inte heller vara förenlig med detaljplanens syfte och vidare inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Område där mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning bebyggs delvis med den föreslagna byggnaden vilken även blir en avvikelse från detaljplanen.

Bygglovenheten bedömer sammantaget att föreslagna avvikelser inte är förenliga med detaljplanens syfte och de bedöms heller inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Förutsättningarna för lov enligt 9 kap 30 och 31 b §§ PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda. Detaljplanen skulle behöva ändras för att pröva lämpligheten i den föreslagna åtgärden.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Rollsbo 1:40	2021-11-10
Ansökan	2021-05-31
Verksamhetsbeskrivning	2021-05-31
Situationsplan	2021-10-15
Markplanering	2021-10-20
Planritning	2021-08-12
Fasadritning	2021-08-30
Sektionsritning	2021-08-12
Svar på kommunikering	2021-06-11
Svar på kommunikering, följebrev	2021-06-11
Svar på kommunikering, bilaga	2021-06-11
Yttrande från Renhållningen	2021-09-17
Yttrande från VA	2021-09-20
Yttrande från BORF	2021-09-20
Yttrande från Kart och Mark	2021-10-25
Yttrande från TGP	2021-10-26
Skrivelse, svar på yttranden	2021-10-20
Bilaga till skrivelse	2021-10-20
Grannytttrande	2021-11-01

## Yrkande

Claes Andersson (L): Bygglov beviljas med anledning av att det kan ses som en mindre avvikelse och strider inte mot detaljplanens syfte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## 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], certifierad till 2026-08-16.

## Avgift

Handläggning 74 524:-

*Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering. 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.

## Kommunicering

Sökande har kommunicerats förslag till beslut och givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Synpunkter har inkommit 2021-06-11 med motivering varför sökanden anser att ansökan ska beviljas. Nya synpunkter har inkommit efter diskussion om in- och utfarter mellan sökande och TGP.

## Övriga upplysningar

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).

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 verkställts (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd kommer att ske.

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.

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

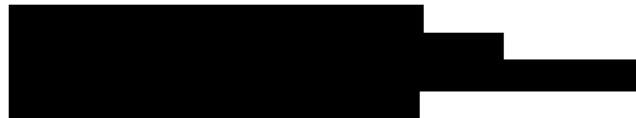
35 (47)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



Meddelande om  
kungörelse



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 419/2021

## Råckeröd 1:10 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/1004)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan. Byggnadens byggnadsarea (BYA) uppgår till 152 m<sup>2</sup> och bruttoarean (BTA) till 148 m<sup>2</sup>. På södra delen av fastigheten finns ett befintligt bostadshus.

Fastigheten som är 3183 m<sup>2</sup> angränsar i söder till bebyggd bostadsfastighet, i väster och nordväst mot kuperat, stigande berg och i öster mot landsväg och betes- och åkermark. Fastigheten består av en sluttande yta i den östra delen av fastigheten och av ett kuperat bergsområde som är en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde i väster och i norr. Fastigheten är redan ianspråktagen för bebyggelse eftersom det finns en befintlig bostadsbyggnad på platsen, vilken enligt ansökan ska ändra användning till en komplementbyggnad.

För platsen saknas detaljplan. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet av platsen. Platsen ligger strax söder om Kärna bokskogs naturreservat samt inventerad ädellövskog.

Redovisad nybyggnad är placerad på kuperad mark och stigande berg, och har nivåskillnader om cirka 4 meter inom föreslagen plats för byggnation. En cirka 1-4 meter hög sprängkant föreslås löpa längs med huvudbyggnadens västra långsida samt väster om biluppställningsplatsen. Byggnationen skulle kräva markförändringar i form av sprängning av berget, vilket får en betydande omgivningspåverkan.

Bygglovenheten har rekommenderat sökande att se över husplaceringen och förskjuta byggnaden till de något mer flackare partierna i öster för att bättre anpassa byggnationen till platsens naturliga förutsättningar, för att därefter eventuellt kunna pröva ärendet positivt. Sökande har inte inkommit med nya handlingar.

Föreslagen husplacering bedöms inte vara ett varsamt tillägg, där fastighetens befintliga karaktärsdrag och naturförutsättningar så långt som möjligt respekteras och tillvaratas. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, 8 kap. 9 § (punkt 1) PBL samt kommunens gällande översiktsplan.

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

Då Bygglovenheten föreslår att ansökan ska avslås har inga grannar eller remissinstansen underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökanden kommunicerades om förslag på avslag 2021-10-25 och har inkommit med två skrivelser med synpunkter: 2021-11-03 och 2021-11-16, se skrivelser.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

37 (47)

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Råckeröd 1:10	2021-11-16
Ansökan	2021-10-06
Situationsplan	2021-10-06
Plan-, Sektionsritning	2021-10-06
Fasadritning	2021-10-06
Fasadritning med marklinjer SO, NV	2021-10-06
Fasadritning med marklinjer NO, SV	2021-10-06
Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan	2021-11-11 (upprättad)
Skrivelse från sökande	2021-11-03
Skrivelse från sökande	2021-11-16

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 4 000:-

*Avgiften omfattar handläggning. 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.

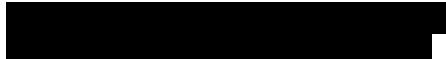
## Kommunicering

Sökanden kommunicerades om förslag på avslag 2021-10-25 med möjlighet att inkomma med synpunkter. Sökande har inkommit med två skrivelser: 2021-11-03 och 2021-11-16, se skrivelser.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 420/2021

## Yttrande granskning – detaljplan för Entré Ytterby (Dnr MOBN2021/1114)

### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått granskningshandlingar gällande detaljplan för Entré Ytterby; Pumpen 3 samt del av Ytterby-Tunge 1:11, 1:106 och 1:109 på remiss. Planområdet är beläget vid Hollandsgatan sydost om rondellen vid Marstrandsvägen – Torsbyvägen, cirka 600 meter öster om Ytterby station. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av flerbostadshus i fyra till fem våningar och centrumanknutna verksamheter i en till två våningar.

Syftet med detaljplanen är att vara en välkomnande entré till Ytterby samhälle och planförslaget är att skapa en mer ordnad och gestaltad entré. Det finns endast planbestämmelser om placering, yta och höjd. I planbeskrivningen finns det inget mer beskrivet om hur den ordnade och gestaltade entrén ska uppnås, förutom någon illustration. Detta bör framkomma tydligare för att stärka syftet med planen.

Användningen bostäder (B) närmast väg 168 har tagits bort inför granskningen vilket är positivt i bullerhänseende. Miljöenheten anser det viktigt att inte enbart klara godtagbara ljudnivåer enligt förordningar utan att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö. Infrastrukturinriktningen för framtida transporter (proposition 1996/97:53) anger 55dB(A) ekvivalentnivå vilket länge ansetts utgöra en god ljudmiljö.

Bestämmelsen om buller i detaljplanen är en generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras och att god ljudmiljö uppnås. I den fortsatta bygglovsprocessen för bostäderna kan bullersituationen behöva utredas ytterligare eftersom plankartan inte fastställer några särskilda skyddsbestämmelser eller villkorar byggnationsordningen. Planbeskrivningen konstaterar att lägenhetsutformningen kommer behöva anpassas efter bullernivåerna. Byggnad av centrumverksamheter före bostäder skulle dessutom sannolikt ge bättre förutsättningar för en god ljudmiljö. Detaljplanen tar inte tillvara på tillgängliga planverktyg för att uppnå bästa möjliga ljudmiljö. Lämnas bullerfrågan till bygglovskeden kommer ansökningar granskas utifrån kraven i Trafikbullerförordningen som numera tillåter högre fasadbuller, 60 dB(A), samt medger ännu högre nivåer vid anpassningar i lägenhetsutformning, tex placering av boenderum mot tyst sida. Även om detta är tillåtet ökar risken för ohälsa och störning. Ändringarna i Trafikbullerförordningen till 60 dB(A) har främst tillkommit för att möjliggöra byggnation i bullriga miljöer inne i städer. Att det i planområdet skulle behöva detaljplaneras så att nya bostäder överstiger 55 dB(A) anser miljöenheten fortfarande som omotiverat. Miljöenheten anser att detaljplanen bör använda sig av riktvärdet på 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad för att minska risken för ohälsa.

Frågan om det finns risk för att boende inom planområdet kommer utsättas för vibrationer från trafik kvarstår även om risken minskar då marken närmast väg 168 inte planeras för bostäder. Kombinationen av buller och vibrationer från trafik tenderar att förstärka den upplevda sammantagna störningen. Huskropparna förutsätts i huvudsak grundläggas genom pålning vilket kan vara positivt för vibrationsaspekten. Planen ger dock inget utlåtande kring om så är fallet eller om andra faktorer kan påverka situationen.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för spill-, dricks- och dagvatten. Samtidigt hänvisar planbeskrivningen till en möjlig enskild lösning där dagvatten från kvartersmark avleds, via allmän platsmark med direktutsläpp i Kyrkebäcken. I och med oklarheter i hur dagvattnet ska tas omhand vill miljöenheten påminna om att kommunens dagvattenplan ska följas och att dagvatten som uppstår på kvartersmark också ska hanteras genom lämplig rening och fördröjning på samma kvartersmark. På motsvarande sätt hanteras dagvatten som uppstår i allmän platsmark. Kyrkebäcken nedströms planområdet lider av stabilitetsproblem och skred varför det är av största vikt att dagvattenflödet från planområdet begränsas.

Bygglovenheten har i övrigt granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning i vissa delar. Bygglovenheten anser inte att det finns några direkta oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning. För vissa byggrätter är det reglerat gemensam bruttoarea (BTA) vilket Bygglovenheten anser inte riktigt vara befogat då det för planens syfte hade varit tillräckligt med byggnadsarea (BYA) och höjdangivelser. Anledningen är delvis motiverad i planbeskrivningen och bestämmelsen innebär dock inga direkta tolkningssvårigheter.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande granskning – detaljplan för Entré Ytterby

## Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för Entré Ytterby och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

---

Expedieras till:

Samhälle och utveckling, Planenheten, kommun@kungalv.se

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-11-25

40 (47)

§ 421/2021

## Information från verksamheten

Bygglovschef Mirsad Radoncic informerar;

- Pågående hotellbygge som nu sökande har ändrat, inte längre hotell
- Ansökan inte komplett i dagsläget, kommer upp i nämnden.

Miljöchef Kristina Franzén meddelar att överklagandeärendet med följebrev som behandlats vid tidigare nämndssammanträde är polisanmält. Uppdatering kommer ske till nämnden.

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 422/2021

## Ansökan strandskydd Instön 1:44 (Dnr MOBN2021/1115)

Miljöenheten har vid tillsynsbesök hösten 2020 konstaterat att trappan och bryggan utförts på fastigheten. Miljöenheten har tidigare kommunicerat förslag till beslut om att bryggan i sin helhet och att trappan ska tas bort. Bostadsrättsföreningen Barlindsväg har efter det inkommit med ansökan om dispens från strandskyddet för trappan och den inre delen av bryggan (pålad brygga och liten ponton), samt informerat att de har för avsikt att ta bort den yttre delen av bryggan (stor ponton). Vidare har sökanden informerat att de helst vill få till den sista juni 2022 på sig för att ta bort den yttre delen av bryggan.

Miljöenheten har tidigare i tillsynsärende kommunicerat förslag om att både den inre och yttre delen av brygga ska tas bort, men vidare handläggning i tillsynsärendet resulterade i att miljöenheten inte längre anser att det finns underlag för ett föreläggande om att den inre delen av bryggan ska tas bort. Sökanden har efter detta valt att dra tillbaka den del av ansökan som gäller den inre delen av bryggan (pålad brygga och liten ponton).

Miljöenheten konstaterar att trappan och den yttre delen av bryggan finns inom strandskyddat område. Trappan är fråga om en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2 p miljöbalken (MB) och bryggans yttre del är en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2, 4 p miljöbalken.

Miljöenheten bedömer att den befintliga trappan och den yttre delen av bryggan strider mot strandskyddsbestämmelserna och inte är förenlig med dess syften. Det är miljöenhetens bedömning att trappan och bryggans yttre del riskerar att ge ett ökat privatiserande intryck på det strandskyddade området, och därmed påverkar allmänhetens möjligheter att beträda och uppehålla sig i området. Vidare bedömer miljöenheten att den yttre delen av bryggan har förändrat livsvillkor för växter och djur på platsen.

Miljöenheten anser även att det saknas särskilda skäl för att bevilja dispens för trappan från strandskyddsbestämmelserna. Sökanden har i ansökan inte angett något särskilt skäl utan motiverat ansökan med att det skulle underlätta för allmänheten att röra sig fritt, utan att behöva beträda bostadsrättsföreningens tomt samt att de som bor i bostadsrättsföreningen är lite till åren komna och att de av säkerhetsskäl vill ha kvar trappan ner för den branta kullen. Vi bedömer inte att sökandes motivering kan användas som särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken.

Miljöenheten bedömer vidare att åtgärderna inte är förenliga med kraven i 3 och 4 kap miljöbalken på en från allmän synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna.

Miljöenheten anser därför att ansökan om strandskyddsdispens för trappan ska avslås och att det finns grund för att ställa krav på att trappan och den yttre delen av bryggan ska tas bort så att området åter blir allmänt tillgängligt. Vi tycker att det är rimligt att sökanden får 6 månader (efter att beslutet vunnit laga kraft) på sig att ta bort både bryggan och trappan.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ansökan strandskydd Instön 1:44

Bilaga Bilaga 1, foton

Bilaga Bilaga 2, karta

## Yrkande

Kenneth Frii (C): Ansökan avslås gällande att förlänga bryggan, men trappan har inte betydelse för strandskyddets syfte.

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Kenneth Friis (C) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Bostadsrättsföreningen Barlindsväg, organisationsnummer 769630-3549, ska utföra följande åtgärder på fastigheten Instön 1:44 (se bifogad karta och fotodokumentation, bilaga 1 och 2):

1. Ta bort den yttre delen av bryggan (stor ponton) från strandskyddsområdet, se bilaga 1, foto 1
2. Återställa området som idag upptas av den yttre bryggan i punkt 1 så att inte förankringar, fästnanordningar eller liknade finns kvar.

Åtgärderna ska vara utförda senast 6 månader efter att beslutet vunnit laga kraft. Åtgärderna ska utföras på ett sådant sätt att naturmiljön inte kommer till skada.

Bostadsrättsföreningen Barlindsväg ska senast 2 veckor efter det att åtgärderna i punkt 1 och 2 ska vara utförda skicka bilder till miljö- och byggnadsnämnden som styrker att åtgärder enligt ovan utförts på ett tillfredsställande sätt.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9 § och med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken (1998:808).

Beslutet kommer att skickas till Inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 26 kap 15 § Miljöbalken. Har anteckning gjorts gäller beslutet även mot ny ägare av fastigheten.

Delges: [REDACTED] (Tjänsteskrivelsen och bilaga 1, ska skickas med beslutet samt även bilaga Hur man överklagar)

Expedieras:

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, 761 80 Norrtälje eller fastighetsinskrivning@lm.se

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 423/2021

## Delegationsbeslut

### Bygglov

MOBN2021/930-7 Installation av solpaneler, bygglov med startbesked Romelanda-Solberga 8:12

*För bygglov: Beslut enligt kap. E. nr 1 i delegationsordningen*

*För startbesked: Beslut enligt kap. E nr 7 i delegationsordningen*

MOBN2021/0623-19 Bygglov, ansökan om enbostadshus Lycke-Ryr 2:43

*Beslut enligt Kap E. nr 1c i delegationsordningen*

MOBN2021/0676-23 Partiellt startbesked mark & grund Lycke-Ryr 2:9

*Beslut enligt kap E. nr 7 i delegationsordningen*

### Miljö

MOBNM-2020-1121 M-2021-961 2021-10-13 Klagomål om lukt från avloppsreningsverk

*Beslut enligt punkt B.6 i delegationsordningen*

MOBNM-2020-2161 M-2021-981 2021-10-26 Tillsyn dricksvatten, Hålda 1:2

*Beslut enligt punkt D4.4 i delegationsordningen*

MOBNM -2021-1480 M-2021-950 2021-10-08 Klagomål-eldning i badtunna

*Beslut enligt punkt B4.12 i delegationsordningen*

### **Beslut**

Informationen antecknas till protokollet.

\_\_\_\_\_

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-11-25

Sida

44 (47)

§ 424/2021

## Beslut från annan myndighet

Mirsad Radoncic och Kristina Franzén informerar om beslut och domar från andra myndigheter.

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 425/2021

## Höjning av avgifter för 2022 (Dnr MOBN2021/1020)

Miljö- och byggnadsnämnden får besluta att höja de fasta avgifterna och timavgiften enligt taxan för miljöbalken. Höjning görs utifrån Prisindex för kommunal verksamhet (PKV). Syftet med att höja taxan enligt index är att miljöenhetens intäkter ska följa med kostnadsutvecklingen, exempelvis ökade lönekostnader.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Höjning av avgifter för 2022

Bilaga Bilaga till Taxan

### Beslut

Timavgifter och fasta avgifter höjs med 1,7 % vilket motsvarar en timavgift på 964 kronor. Den nya avgiften gäller från 2022-01-01.

Timavgift och fasta avgifter höjs med 1,7 % för ”Taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen”. Det motsvarar en timavgift på 964 kronor för år 2022. Den nya avgiften gäller från 2022-01-01.

Enligt taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen (KS2019/1059) 9 § gäller följande:

Miljö- och byggnadsnämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) besluta att höja de i denna

taxa antagna fasta avgifterna och timavgifterna med den procentsats för det innevarande

kalenderåret i Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) som finns publicerad på SKL:s

webbplats i oktober månad. Utgångspunkt för indexuppräknningen är oktober månad 2020 (kommunfullmäktiges beslutsår).

---

### Överklagandeanvisning

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas, se bilagan ”Hur man överklagar”.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 426/2021

## Information Nybyggnad av förskola, två komplementbyggnader samt bullerskydd

Mirsad Radoncic informerar om pågående handläggning gällande nybyggnad av förskola, Fridhem på Tveten 1:1

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 427/2021

## Överklagande av lantmäteriförrättning avseende sammanläggning och klyvning berörande fastigheterna Skåttan 1:2 och 1:18.

Mirsad Radoncic informerar;

Överklagan av Lantmäteriärende Skåttan 1:2 m-fl MOBN2021/0910. MMD har förelagt nämnden om att inkomma med förtydligande vad som yrkas (upphävande eller ändring av nämndens beslut) samt utse person som får behörighet att för nämndens räkning uppträda som ombud i målet.

Miljö och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef och bygglovshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet.

Miljö och byggnadsnämnden yrkar att Lantmäteriets beslut ska upphävas.

### Beslut

1. Miljö och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef och bygglovshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden gällande överklagande av lantmäteriförrättning berörande fastigheterna Skåttan 1:2 och 1:18.
2. Miljö och byggnadsnämnden yrkar att Lantmäteriets beslut ska upphävas.

---

Expedieras: Mark och miljödomstolen

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign