

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

1 (38)

Plats och tid	Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Inlandsrummet Torsdagen den 17 februari klockan: 09:00-12:30	
Beslutande	Charlotta Windeman (M) Claes Andersson (L) Bengt Ludvig (S) John Magnusson (SD) William Hult (S) Roberth Österman (M)	1:e vice Ordförande 2:e vice ordförande Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 27-45 Ersätter Charlotta Windeman (M) § 35
Ersättare	Martin Ottosson (UP) Roberth Österman (M)	§§ 27-34, 36-45 §§ 27-34, 36-45
Ej närvarande	Kenneth Frii (C) Johanna Salekärr (KD) Jesper Eneroth (S)	
Sekreterare	Paragraf 27-45 Karin Ek Thorbjörnsson	
Ordförande	Charlotta Windeman (M)	§§ 27-34, 36-45
Ordförande	Claes Andersson (L)	§ 35
Justerande	Claes Andersson (L)	§§ 27-34, 36-45
Justerande	William Hult (S)	§ 35

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2022-02-17
Datum då anslag sätts upp		Datum då anslag tas ner	
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

2022-02-17

Sida

2 (38)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 27-44	Bygglovenheten
Fredric Norrå §§ 27-45	Planering och myndighet Samhälle och utveckling
Malin Ahlqvist §§ 27-45	Planering och myndighet Samhälle och utveckling
Nanna Starast §§ 30, 34-36	Bygglovenheten
Ulrica Reuterberg §§ 31-33, 43	Bygglovenheten
Emelie Wallenås §§ 27-45	Miljöenheten
Gustav Mesaros § 37	Bygglovenheten
Linnéa Wiktorsson §§ 38-39	Bygglovenheten
Niklas Lundstedt §§ 40-41	Bygglovenheten
Fredrik Horn § 42	Miljöenheten
Malin Ohrberg § 43	Miljöenheten
Jenny Andersson § 42	Miljöenheten
Gunilla Strömqvist § 42-43	Miljöenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

3 (38)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden.....	5
Information från verksamheten.....	6
Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0920).....	7
Rogstorp 1:22- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0817)	8
Jäger 1:30- Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1195).....	12
Ekelöv 1:8- Förhandsbesked för nybyggnad av parhus (Dnr MOBN2022/0035).....	13
Harestads-Röd 2:2 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (ansökan avser 4 st tomter). (Dnr MOBN2022/0015)	15
Åsleröd 2:5, Lerlycke 1:6 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibyggning mm (Dnr MOBN2021/0658)	18
Kastellegården 1:609 - Ansökan om nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/1248)	19
SVINGELN 14 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage (Dnr MOBN2021/1159)	21
Marstrand 74:16 Tillbyggnad av hotell inglasning av uteplats (Dnr MOBN2021/1162).....	23
Marstrand 61:4 - Tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1232)	26
Sanner 1:18 - Prövning av byggsanktionsavgift för olovlig byggnation av komplementbyggnad (Dnr MOBN2018/0820)	29
Norrmannebo 3:10 - Prövning av byggsanktionsavgift för installation av eldstad och rökkanal innan startbesked (Dnr MOBN2020/0814)	31
Yttrande samråd - detaljplan för Änggårde 5:1 m fl (Dnr MOBN2022/0008)	33
Beslut från annan myndighet.....	35
Delegationsbeslut.....	36
Tertialredovisning 2021 (Dnr MOBN2022/0084)	37

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

4 (38)

§ 27/2022

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L) och William Hult (S).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L) och William Hult (S).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

5 (38)

§ 28/2022

Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande eller utgående ärenden anmäls till sammanträdet.

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

6 (38)

§ 29/2022

Information från verksamheten

Mirsad Radonic informerar om personal samt statistik från verksamheten.

Emelie Wallenås från miljöenheten informerar om pågående rekryteringar.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

7 (38)

§ 30/2022

Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0920)

Paragrafen justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 31/2022

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

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och 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. Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2021-11-25, där Bygglovenheten föreslog negativt förhandsbesked, ärendet blev återremitterat för vidare handläggning genom beslut § 410/2021.

Ärendet har remitterats till Kungälv energi som yttrar att de inte har något att erinra. De skriver att fastighetsägaren måste beakta att det finns en luftledning med ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter mellan elanläggningen och byggnad. Det finns även en nergrävd ledning som kräver minst 2 meter avstånd till byggnad och 2 meter fritt för åtkomst, se yttrande. Ärendet har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som yttrar att de inte har något att erinra ur kulturhistorisk/arkeologisk synvinkel, se yttrande. Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att sökanden har redovisat ett förslag på placering av ny grundvattentäkt samt ny avloppsanläggning där tillräckliga skyddsavstånd uppnås. Miljöenheten ställer sig ändå tveksamma till placeringen av avloppsanläggningen med bl.a. avseende på placeringens påverkan på naturmiljön samt slamtömning. Om ett förhandsbesked beviljas rekommenderar miljöenheten sökanden att se över placeringen för avloppsanläggningen samt utsläppspunkten för renat avloppsvatten, se yttrande.

Fastighetsägarna till [REDACTED] samt [REDACTED] har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter från [REDACTED] har inkommit, som är negativa till sökt förhandsbesked, se skrivelser. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökande har inkommit med skrivelse samt bilaga, där står bl.a. att bygglovsansökan har gjorts med anledning av framtida flyttning till närheten av födelsefastighet och möjligheten till ett generationsskifte för fastigheten, att aktuell bergstomt inte är aktuell för någon jordbruk- eller skogsverksamhet och att planerat enplanshus kommer att inramas av buskvegetation såväl som av bakomliggande bergsformationer, att tacknockshöjd är på samma nivå som närliggande hus, att tomtens läge och topografi gör att ytterligare tomter knappast kan bli aktuella runt den tänkta tomten. Sökande har även bifogat bilaga med information kring den tänkta vägen, se skrivelse samt bilaga. Sökande inkom 2022-01-31 med en justerad placering av reningsverk innanför tomtgräns och skriver att i och med föreslagen placering elimineras behovet av att spränga för reningsverkets utlopp, se skrivelse.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

9 (38)

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 och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL. Föreslagen väg är tänkt att förläggas på fastighet Hagstorp S:1. Vid Bygglövenhetens platsbesöket fanns inte någon befintlig väg. Bygglövenheten 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. 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. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga. Men, 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).

Beslutsunderlag

Ansökan, inkom 2021-08-06
Situationsplan, inkom 2021-10-08
Skrivelse med bilagor inkom 2021-11-01
Skrivelse från sökande inkom 2021-11-01
Skrivelse inkom 2022-01-31
Handling- justerad plats reningsverk inkom 2022-01-31
Yttrande från KEAB inkom 2021-12-02
Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2021-12-06
Yttrande från Miljöenheten inkom 2022-01-13
Granneyttrande inkom 2021-12-21
Granneyttrande inkom 2022-01-04
Terrängskugga, upprättad 2021-10-15
Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-10-15
Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-02-01

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Yrkande

Claes Andersson (L): Ansluter bra till tillhörande väg och utgör lucktomt. Positivt förhandsbesked.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

Avgift

Handläggning 10 740:-

Reducering - 10 740:-

Totalsumma: 0 :-

Tidsfristen började löpa 2021-10-08 och beslut fattades 2022-02-17, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 9 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Avgiften är beräknad enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Kommunicering

Sökande kommunicerades 2021-10-19 och 2022-01-14. Skrivelser med bilagor från sökande inkom 2021-11-01 samt 2022-01-31.

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten. Ansökan för vatten- 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 förhandsbesked att gälla. Byggnaden skall anpassas till terrängförhållandena i samråd med bygglovenheten 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. Detta för ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

11 (38)

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

[REDACTED]

Delges till (förenklad delgivning):

[REDACTED]

Meddelande om kungörelse till:

[REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

12 (38)

§ 32/2021

Jäger 1:30- Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1195)

Paragrafen justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 33/2022

Ekelöv 1:8- Förhandsbesked för nybyggnad av parhus (Dnr MOBN2022/0035)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett parhus med en föreslagen byggnadsarea om cirka 250 kvm och en föreslagen tomt om cirka 2500 kvm. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. För platsen saknas detaljplan. Del av fastigheten, men inte sökt tomtplats, ligger inom vägsäkerhetsområde (väg 168) och är belägen inom vägutredningsområdet för väg 168, Ekelöv-Kareby (lokaliseringsalternativ 1). Del av sökt plats ligger inom område ”Gasledning buffert 200 meter”. Sökande har i ansökan bifogat karta och skrivelse från Trafikverket från år 2016. Ingen närmare bedömning har gjorts av detta underlag då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked. Inga grannar eller remissinstanser har underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökt plats har tidigare prövats i ärende TMN2015/996, med beslut om negativt förhandsbesked i Miljö- och byggnadsnämnden 2016-06-23, genom beslut §145/2016. De främsta avslagskälorna var då att föreslagen tomt inte var en lucktomt, att den ej ansågs komplettera och ansluta till befintlig bebyggelse samt att Miljöenheten yttrade sig negativt med avseende på tillfart på åkermark.

Föreslagen tomt uppvisar ingen likhet med en lucktomt då den saknar logiska avgränsningar. Vid byggnation på lucktomter hålls bebyggelseområden samman i motsats till att bebyggelsen sprider sig in i orörd natur. Föreslagen tomt och parhus är förlagt inom ett oexploaterat område och det framgår enligt översiktsplanen att oexploaterade områden ska bevaras. Föreslagen åtgärd uppfyller därmed inte översiktsplanens kriterie (II.) hänsyn till landskapsbilden.

Ett parhus på föreslagen plats uppvisar en mycket låg grad av anslutning till och samband med någon befintlig bebyggelse. Föreslagen åtgärd saknar avgränsning och öppnar därmed upp för en ny struktur och vidare byggnation i området. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur, intresset av en god helhetsverkan och bedöms inte vara ett varsamt tillägg. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket 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 2022-01-14
Situationsplan, inkom 2022-01-14
Bilaga till ansökan, inkom 2022-01-14
Bilaga skrivelse från trafikverket (fr 2016) inkom 2022-01-14
Bilaga karta trafikverket (fr 2016) inkom 2022-01-14
Svar på kommunikering inkom 2022-02-14

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

14 (38)

Foto inkom 2022-02-14

Svar på kommunikering inkom 2022-02-15

Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-01-24

Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-02-15

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Att anlägga en väg där påverkar inte marken på ett negativt sätt och den kan användas av fler människor som vill komma upp i skogen bakom tänkt byggnation. Bra plats nedanför med stor parkering. Avståndet ner till Marstrandsvägen i förhållande till övriga hus är bra, är också lucktomt. Återremiss för att undersöka förutsättningar i området närmre och vidare utredning.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för vidare utredning av förutsättningarna i området.

Expedieras:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 34/2022

Harestads-Röd 2:2 Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (ansökan avser 4 st tomter). (Dnr MOBN2022/0015)

Sammanfattning

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Ansökan avser nybyggnad av två nya enbostadshus på vardera två tomter som angränsar varandra på norra sidan av väg 600 samt ytterligare två nya enbostadshus på vardera två tomter angränsande varandra men på södra sidan om väg 600. I ansökan kallas dessa tomt 1, 2, 3, och 4. Det råder stor efterfrågan på bebyggande i det direkta närområdet., se upprättad karta bebyggelsetryck 2022-02-03.

Tomt 1 och 2 ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap 4 § miljöbalken (MB). Tomt 1 ligger ca 45 m från riksintresse för friluftsliv och ca 65 m från riksintresse för naturvård i SO enligt 3 kap 6 § MB, samt ca 30 m från kartlager för s.k. risknivåer Götaälvtredningen, med berg/fast mark. Tomt 2 ligger ca 5 m från riksintresse för friluftsliv och ca 25 m från riksintresse för naturvård i SO, samt strax inom och angränsande direkt i SO kartlager för risknivåer för Götaälvtredningen, med berg/fast mark. Båda dessa tomter är väldigt kuperade.

Strandskyddsområde finns ca 75 m SO om tomt 1 och ca 35 m SO om tomt 2. Möjliga fornlämningar finns inom både tomt 1 och tomt 2 samt ca 30-40 m SV om dessa. Fornlämningar finns ca 230 m SV om tomt 1 och tomt 2. Övriga lämningar finns drygt 100 m NO om, och 100 m SV om dessa båda tomter.

Tomt 4 ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § MB. Möjliga fornlämningar finns ca 180 m SO om tomt 3 och ca 120 m SV om tomt 4, fornlämningar finns ca 220 m SV om tomt 3 och ca 270 m SV om tomt 4. Tomt 3 är väldigt kuperad.

NV om tomt 3 och tomt 4 finns två bebyggda fastigheter, samt en bebyggd fastighet i SO. Nordväst om tomt 1 finns en bebyggd fastighet.

Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 meter. Inga remissinstanser eller sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom bygglovenheten ställer sig negativa till ansökan. Aktuell plats ligger inom rimligt avstånd till kollektivtrafiken. Däremot finns andra hinder i ansökan. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma som lucktomter i den befintliga bebyggelsen är redan överskriden i det aktuella närområdet. Det råder en mycket hög efterfrågan på bebyggelse i det direkta närområdet inom en radie 600 m. Enbart inom en radie av ca 600 m har det utöver aktuell ansökan om fyra nya tomter, beviljats 12 nya tomter samt inkommit 12 ansökningar som fått negativt beslut och/eller återtagits under åren 2017-2021. Efterfrågan på området för bebyggande bedöms nu vara så högt att ytterligare tomter ska föregås av detaljplaneläggning, enligt 4 kap. 2 § p. 4a PBL.

Marken kan i och med ovanstående bedömning inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för aktuell åtgärd, enligt 2 kap. 4 § PBL. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

16 (38)

kommunens översiktsplan. Byggnation kan därmed inte tillåtas. Negativt förhandsbesked ska därför ges. Krav på detaljplan ställda av Miljö- och byggnadsnämnden innebär dock inte att kommunen ställer sig positiva till att upprätta en detaljplan för området i fråga.

Utöver detaljplanekrav tar föreslagna tomter inte hänsyn till stads- och landskapsbilden. Tomt 1 och tomt 2 tar inte stöd i landskapet utan förläggs ut i öppet markområde och bygger inte vidare på närområdets karaktär och mönster. De rådande höjdskillnaderna medför stora markförändringar vilket ej kan ses som varsamt tillägg, enligt 2 kap. 6 § PBL. Föreslagna tomter sprider sig ut i öppet markområde och öppnar upp för ytterligare byggnation att sprida sig ut i nästintill oexploaterat område. Detsamma gäller även tomt 3.

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. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här ovan nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Marken bedöms inte vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked skall därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Harestads-Röd 2:2, upprättad	2022-02-02.
Ansökan, inkom	2022-02-02.
Situationsplan, inkom	2022-02-02.
Översiktskarta, inkom	2022-02-02.
Terrängskugga med situationsplan, upprättad	2022-02-03.
Karta Bebyggelsetryck, upprättad	2022-02-03.

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 4 kap. 2 § p.4a PBL, 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL samt 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL, eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning 6 038 :-

Avgiften omfattar prövning av förhandsbesked och expediering. 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

17 (38)

Kommunicering

Sökande har kommunicerats underlaget inför prövning i miljö- och byggnadsnämnden.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning): [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

18 (38)

§ 35/2022

Åsleröd 2:5, Lerlycke 1:6 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibyggnad mm (Dnr MOBN2021/0658)

Paragrafen justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 36/2022

Kastellegården 1:609 - Ansökan om nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/1248)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med byggnadsarea om 117 kvm och bruttoarea om 226 kvm samt ett garage med en byggnadsarea/bruttoarea om 31,5 kvm.

Fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och omfattas av detaljplan Ytterby 107. Detaljplanens bestämmelser anger bland annat att byggnadshöjden får uppgå till max 5,6 m. I ansökan uppgår byggnadshöjden på bostadshuset till 6,2 m på den beräkningsgrundande långsidan mot väst. Byggnadshöjden kommer därmed att överskridas enligt gällande detaljplan. Eftersom bygglovenheten föreslår att ansökan ska avslås så har inga berörda sakägare eller remissinstanser hörts i ärendet. Sökande har kommunicerats underlaget inför prövning i nämnden. Skrivelse med synpunkter har inkommit, se skrivelse 2022-02-11.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att byggnadshöjden överskrids med 0,6 m. I praxis har den beräkningsgrundande fasaden i första hand ansetts vara den långsida som vetter mot allmän plats och därmed främst påverkar upplevelsen av en byggnad (se Mark- och miljööverdomstolen, dom 2016-03-22, mål nr P 6092-15 med hänvisningar). Vid bedömningen av vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande måste en helhetsbedömning göras avseende hela byggnadens volym och vilken fasad som ger det mest dominerande intrycket och som har störst allmän påverkan (se t.ex. MÖD 2014:43 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 november 2014 i mål nr P 1907-14).

Vid beräkning av byggnadshöjd har den nordvästra fasaden bedömts som den beräkningsgrundande då det är en långsida med huvudentrén som vetter mot huvudgata och ut mot det öppna landskapet och den får därmed störst allmän påverkan.

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. Att byggnadshöjden överskrids med 0,6 m (11%) kan inte anses utgöra en liten avvikelse och strider då också med syftet av detaljplanen. Utöver ovanstående bedöms att tillgängligheten i badrum ej är tillgodosedd.

Sökandes exempel på kupor i skrivelse föranleder ingen annan bedömning från bygglovenheten, vi har inte granskat dessa närmare huruvida de överensstämmer med detaljplanen, är avvikelser eller kupor byggda som attefallsåtgärder. Om det finns byggnationer inom planområdet som bedömts som liten avvikelse innebär det inte per automatik att ytterligare byggnation med liknande avvikelse ska accepteras eftersom de syften som ligger bakom en planbestämmelse inte upphör att gälla som en följd av att en avvikelse beviljas, utan planbestämmelsen som den är formulerad i detaljplanen ska fortsätta gälla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

20 (38)

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse upprättad	2022-02-02.
Ansökan, inkom	2021-12-22.
Situationsplan, inkom	2021-12-22.
Markplaneringsplan	2021-12-22.
Plan-, sektionsritning	2021-12-22.
Fasadritning SV, NV,	2021-12-22.
Fasadritning SO, NO	2021-12-22.
Fasadritning med marklinjer garage	2021-12-22.
Plan-, fasad-, sektion garage	2021-12-22.
Förslag till kontrollplan	2021-12-22.
Skrivelse, synpunkter från sökande	2022-02-11.

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 4000:-

Avgiften omfattar handläggning och administration.

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

Kommunicering

Underlaget har kommunicerats sökanden inför prövning i nämnden.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 37/2022

SVINGELN 14 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage (Dnr MOBN2021/1159)

Sammanfattning

Sökande har inkommit med ansökan avser en nybyggnation av ett enbostadshus om ca 143 m² byggnadsarea med en föreslagen byggnadshöjd om ca 12 meter över kartans nollplan, och som är delvis placerat på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Ansökan avser även rivning av ett befintligt garage.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan Kungälv 1769 antagen 1991 och är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård samt kommunens kulturminnesvårdsprogram. Kungälv bevarandeplan för torget – östra gatan, har en illustration (s.69) på föreslagen bebyggelse på den aktuella fastigheten, där förslaget utgörs av ett envåningshus med tvåluftsfönster utan spröjs samt med ett obrutet sadeltak och ett källarplan med en exponerad gavel på östra kortsidan.

Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd om 8,5 meter över kartans nollplan för den del som inte omfattas av plusprickad mark där istället 6,5 meter byggnadshöjd över kartans nollplan gäller. Hur byggnadshöjd ska beräknas är definierat 1 kap. 3 § i plan- och byggförordningen (2011:338), nedan PBF. Då planbestämmelse anger att byggnadens byggnadshöjd ska beräknas från kartans nollplan så utgår andra stycket i 1 kap. 3 § PBF. Däremot så gäller 1 kap. 3 § tredje stycket PBF fortfarande.

Då aktuell fastighet omfattas av både riksintresse samt kommunal kulturmiljö så krävs det starka skäl för att pröva avvikelser mot gällande detaljplanbestämmelser., och även då ska avvikelserna kunna bedömas vara förenliga med planens syfte och vara av en liten karaktär.

Den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan då den avviker i byggnadshöjd samt har placerats på mark som inte får bebyggas, dessa avvikelser var för sig kan inte anses vara en sådan liten som avses i 9 kap. 31 b § PBL. De motverkar syftet med detaljplanen och är inte heller nödvändiga för att man ska kunna bebygga området på ett ändamålsenligt sätt.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer vid en sammantagen bedömning av ansökan att den sökta åtgärden strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja ett bygglov, och bygglov ska därmed nekas.

Beslutsunderlag

Bygglovsansökan (BL-211116)	2021-11-19
Kommunicering	2021-12-10
Skrivelse, svar på kommunikering	2021-12-29
Situationsplan	2021-11-19
Markplaneringsplan	2021-11-19
Planritning	2021-12-29
Sektionsritning	2021-12-29
Fasadritning V, Ö	2021-12-29
Fasadritning S, N	2021-12-29

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

22 (38)

Skrivelse från sökande till nämnd

2022-02-14

Beslut

Ansökan för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage avslås då förutsättningar för att bevilja lov enligt 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan och bygglagen (2010:900) inte uppfylls.

Avgift

Handläggning 11 592:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering. 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

En kommunikering gjordes den 10 december och sökande har inkommit med något reviderade handlingar för prövning av Bygg- och miljönämnd.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 38/2022

Marstrand 74:16 Tillbyggnad av hotell inglasning av uteplats (Dnr MOBN2021/1162)

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av hotell i form av inglasning av uteplats, ytan uppgår till ca 116m² BYA/BTA. Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 913. Detaljplanen reglerar yta där terrass får anordnas. Enligt detaljplanen får terrass för gångpassage anordnas vidare gäller följande för ytan ”På fasad mot väster får balkong uppföras över område betecknat med terrass med högst 4m ut från fasad. Balkongen ska ha en fri höjd om minst 3,5m över anslutande mark. Detaljplanen reglerar även att fasad skall utföras i en lätt karaktär i ljus, ej blänkande material.

Ansökan prövades på nämndsammanträde 2021-01-20 där det fattades beslut om att återremittera ärendet för vidare utredning, för att höra berörda sakägare.

Granhörande har genomförts där fastighetsägarna till Marstrand [REDACTED] blivit hörda samt ev hyresgäster osv har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Yttranden har inkommit från fastighetsägarna till [REDACTED] [REDACTED] yttrar att de inte har någon erinran. [REDACTED] yttrar att föreningen inte har några synpunkter under förutsättning att nuvarande gångvägar och passager inte begränsas jämfört med dagens situation. [REDACTED] att under förutsättning att tillbyggnad inglasning är att betrakta som en smärre avvikelse från gällande detaljplan, inglasningen görs öppningsbar, bryggan nedanför verandan inte påverkas vad avser nyttjande och passage, passage via nämnda brygga inte förhindras under byggnationstiden och att störande buller och liknande olägenheter undviks under byggnationstiden, så har de inget att erinra mot att bygglov beviljas. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Verksamhetens bedömning

Föreslagen åtgärd bedöms i enligt 1 kap. 4 § PBL utgöra en tillbyggnad genom att den innebär en ökning av byggnadens volym. Bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd avviker från gällande detaljplan avseende inglasning av terrass som skall vara till för gång passage och där fri höjd om 3,5m. Detaljplanen reglerar vidare att balkong får anordnas ovan yta som nu föreslås glasas in. Med hänsyn till att åtgärden utgör en tillbyggnad bedömer bygglovenheten att åtgärden strider mot ovan angiven planbestämmelse. Vidare bedömer bygglovenheten att åtgärden avviker från gällande detaljplan avseende fasadmateriäl som nu blir glas som är ett blänkande material. I planbeskrivningen beskrivs det även att det finns två primära entrépunkter till hotellet, en i söder och den andra som vetter mot Marstrandsön. Den senare benämns i planbeskrivningen som den viktigaste.

Med hänsyn till detta bedömer bygglovenheten att avvikelserna sammantaget inte är förenliga med detaljplanens syfte och inte kan betraktas som små. Förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

24 (38)

Förslag till beslut

Ansökan avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL ej är uppfyllda.

Beslutsunderlag

Ansökan	2021-11-22
Situationsplan	2021-11-22
Fasadritningar	2021-11-22
Planritning	2021-11-22
Kommunicering	2021-12-13
Tjänsteskrivelse	2022-02-15
Skrivelse – svar på kommunikering	2022-01-03
Handling – reflektionsuppgift	2022-02-04
Protokollsutdrag – Marstrand 74:16 - Tillbyggnad av hotell inglasning av uteplats - Miljö och byggnadsnämnden	2022-01-20
Granneyttrande från Kart o Mark	2022-02-14
Granneyttrande	2022-02-14
Granneyttrande	2022-02-15

Under sammanträdet

Nämndens reflektion är att man kan använda sig av annat glas som inte ger samma blänkande effekt.

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL ej är uppfyllda.

Avgift

Handläggning 3 200:-
Reducering - 1 280:-

Totalsumma: 1 920:-

Avgiften omfattar handläggning, underrättelse och expediering.

Tidsfristen började löpa 2021-11-22 och beslut fattades 2022-02-17, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.-

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

25 (38)

Kommunicering

Kommunicering inför beslut har skickats ut 2021-12-13 med möjlighet för sökanden att inkomma med synpunkter senast den 2021-12-27. Sökanden har inkommit med synpunkter, se skrivelse inkommen 2022-01-03.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 39/2022

Marstrand 61:4 - Tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1232)

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Marstrand 61:4. Tillbyggnaden avser en utbyggnad på fasad mot sydost som utgörs av sovrum på källarvåningen, större kök och matplats på entréväningen och en balkong på övervåningen om 8 m² byggnadsarea (BYA), 16 m² byggnadsarea (BTA) och 8 m² öppnarea (OPA).

Fastigheten omfattas av stadsplan Marstrand 878 antagen 1981-02-23. Stadsplanen gäller enligt övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen som detaljplan. Enligt detaljplanen ska markens användning ska vara bostadsändamål. Punktprickad mark får inte bebyggas. Byggrätten för aktuell fastighet är satt intill det fasadliv såsom huvudbyggnadens utbredning var vid detaljplanens upprättande. Byggnadshöjden får uppgå till +24,6 meter från grundkartans nollpunkt, koordinatsystem i höjd enligt planen är RH 00. Fastigheten är även belägen inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken och inom kommunens Kulturminnesmiljöprogram.

Ansökt åtgärd innebär att tillbyggnaden helt och hållet skulle hamna på punktprickad mark vilken enligt detaljplanebestämmelserna inte får bebyggas. Den föreslagna tillbyggnaden är således planstridig.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län bedömde i ett tidigare ärende gällande fastighet Marstrand 64:1 (ärende nr 403-10405-2018 beslutat 2018-12-13) att ”En avvikelse som innebär att en åtgärd helt och hållet placeras på mark som inte får bebyggas bedöms oftast inte som en liten avvikelse. Från senare års praxis kan nämnas Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 augusti 2015 i mål nr P 1271-15 (en tillbyggnad på 12 kvadratmeter i sin helhet på punktprickad mark ansågs inte vara en liten avvikelse)”. Länsstyrelsen upphävde Miljö och byggnadsnämndens tidigare positiva beslut och avtog ansökan om bygglov. Länsstyrelsens beslut överklagades sedan av sökande till Mark- och miljödomstolen som avtog överklagan. Sökande överklagade sedan till Mark- och miljööverdomstolen som inte gav prövningstillstånd.

För fastighet Marstrand 64:1 finns redan beviljade avvikelser gällande tillåten byggnadshöjd och mark som inte får bebyggas. Tillåten byggnadshöjd överskrider med 20 cm då angiven byggnadshöjd är +24,8 meter mot tillåtna +24,6 meter och befintlig balkong/ altan är uppförd på punktprickad mark som inte får bebyggas.

Att föreslagna tillbyggnad helt och hållet skulle hamna på mark som inte får bebyggas kan inte anses utgöra en liten avvikelse vare sig enskilt eller tillsammans med tidigare beviljade avvikelser. Bygglovenheten föreslår utifrån ovanstående att ansökan ska 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

2022-02-17

27 (38)

Sökanden kommunicerades om förslag till beslut 2022-01-14. Sökande har inkommit med synpunkter och bilagor daterade 2022-01-24, 2021-01-31, 2022-02-08 samt 2022-02-09. Bygglovenhetens bedömning kvarstår.

Inga grannar eller remissinstanser har hörts då bygglovenheten bedömer att lov inte kan medges på grund av för stora avvikelser från detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Marstrand 61:4	2022-02-14
Ansökan	2021-12-18
Situationsplan	2021-12-18
Planritning	2021-12-18
Plan-, sektionsritning	2021-12-18
Fasadritning NO, NV	2021-12-18
Fasadritning SV, SO	2021-12-18
Skrivelse - motiv för att föreslå bygglov	2022-01-24
Handling - anteckningar från möte med Bohusläns Museum	2022-01-24
Handling - detaljplanekarta med fast. Marstrand 61:4, 61:5 63:7	2022-01-24
Handling - nybyggnadskarta med intilliggande fastigheter	2022-01-24
Skrivelse - kompletterande motiv för att föreslå bygglov	2022-01-31
Skrivelse - bemötande av bygglovenhetens kommunicering inför beslut	2022-01-31
Handling - bygglovsbeslut för fastighet Marstrand 61:5	2022-01-31
Handling Marstrand 61:5, 2012 - situationsplan, planritning	2022-01-31
Handling Marstrand 61:5, 2012 - fasadritning	2022-01-31
Handling Marstrand, 1991 - situationsplan, plan-, fasadritning	2022-01-31
Skrivelse – till byggnadsnämnden	2022-02-08
Mejlkorrespondens inför nämndens sammanträde	2022-02-09

Beslut

Ansökan om bygglov avslås enligt 9 kap 30 och 31 b § Plan- och bygglagen (2010:900).

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 till beslut 2022-01-14.

Sökande har inkommit med synpunkter och handlingar daterade 2022-01-24, 2021-01-31, 2022-02-08 samt 2022-02-09, se bedömningsunderlag.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

28 (38)

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 40/2022

Sanner 1:18 - Prövning av byggsanktionsavgift för olovlig byggnation av komplementbyggnad (Dnr MOBN2018/0820)

Sammanfattning

Anmälan om eventuellt olovlig byggnation i form av komplementbyggnad har inkommit till Miljö- och byggnadsnämnden. Bygglovenheten har varit på flera tillsynsbesök på fastigheten och konstaterat att komplementbyggnaden är av sådan karaktär att den kräver anmälan enligt 9 kap. 5 § 10p plan- och byggförordning (2011:338) PBF. Innan anmälningspliktig åtgärd får påbörjas krävs enligt 10 kap. 3 § PBL startbesked.

Fastighetsägaren har givits möjlighet att inkomma med bygganmälan. Fastighetsägaren har inkommit med anmälan men handlingarna har inte varit kompletta varpå bygganmälan avvisats.

Eftersom fastighetsägaren har vidtagit åtgärd utan startbesked ska byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap. 6 § 2p plan- och byggförordning (2011:338) PBF till 12 075 kr. Eftersom byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen saknas anledning att sätta ned avgiften.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Sanner 1:18	2022-01-31
Anmälan	2018-10-31
Tjänsteanteckning – Protokoll tillsynsbesök	2019-02-19
Fotodokumentation 2021-11-24	2021-11-24
Ortofoton Sanner 1_18	2021-12-22
Beräkning byggsanktionsavgift MOBN2018_0820	2021-12-22
Skrivelse – Svar på kommunikering <i>tillkommer på sammanträdet</i>	2021-01-27 (<i>Sekretess OSL 21:1,</i>

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap 6 § 2p plan- och byggförordning (2011:338) PBF [REDACTED] en byggsanktionsavgift om totalt 12 075 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

Kommunicering

Kommunicering är skickad den 7 januari 2022. Fastighetsägaren inkom med svar på kommunikering 2022-01-27. Skrivelsen påverkar inte Bygglovenhetens bedömning.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

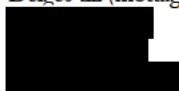
30 (38)

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en ny byggsanktionsavgift tas ut med dubbelt belopp om den avgiftsskyldige därefter inte vidtagit rättelse. En ny sådan avgift får endast tas ut om den avgiftsskyldige fått skälig tid att vidta rättelse genom exempelvis att inkomma med anmälan och därefter medges startbesked.

Delges till (mottagningsbevis):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 41/2022

Norrmannebo 3:10 - Prövning av byggsanktionsavgift för installation av eldstad och röckanal innan startbesked (Dnr MOBN2020/0814)

Sammanfattning

Den 17 september 2020 inkom ett besiktningsprotokoll från sotare gällande installation av eldstad och röckanal. Enligt 9 kap. 16 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 6 kap. 5 § 4p plan- och byggförordning (2011:338) PBF krävs anmälan för installation av eldstad och röckanal. En åtgärd som kräver anmälan får, enligt 10 kap. 3 § PBL, inte påbörjas innan Miljö- och byggnadsnämnden meddelats startbesked. Vid tillfället hade fastighetsägarna inkommit med bygganmälan gällande åtgärderna inte meddelats startbesked.

Eftersom fastighetsägarna vidtagit åtgärder utan att ha fått startbesked ska Miljö- och byggnadsnämnden ta ut en sanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Med anledning av att fastighetsägarna anmält åtgärderna innan installation ska byggsanktionsavgiften, enligt 9 kap. 3a § PBF sättas ned till hälften. Fastighetsägarna påförs därför en byggsanktionsavgift om 3 622 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Norrmannebo 3:10	2022-02-01
Anmälan (MOBN2019/0735)	2019-10-11
Sotarprotokoll	2020-09-17
Startbesked och slutbesked (MOBN2019/0735)	2020-10-01
Beräkning byggsanktionsavgift eldstad	2022-01-10
Beräkning byggsanktionsavgift röckanal	2022-01-10
Skrivelse – svar på kommunikering med bilagor <i>OSL 21:1, tillkommer på sammanträdet</i>	2022-02-11 <i>(Sekretess)</i>

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 13§ 2-3p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] och [REDACTED] solidariskt en byggsanktionsavgift om totalt 3 622 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

Avgift

3 622 kr.

Kommunicering

Kommunicering är skickad den 11 januari 2022 med möjlighet att inkomma med synpunkter senast den 2 februari 2022. Fastighetsägarna inkom med svar på kommunikering 2022-02-11.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

32 (38)

Inkomna synpunkter har inte påverkat verksamhetens bedömning.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

Delges till (mottagningsbevis):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 42/2022

Yttrande samråd - detaljplan för Ängegårde 5:1 m fl (Dnr MOBN2022/0008)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått samrådshandlingar gällande detaljplan för Ängegårde 5:1 på remiss. Planområdet är beläget i korsningen Trollhättevägen-Tvetgatan, öster om Skålebräcke industriområde. Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätter för vård- och omsorgsboende, bostäder och centrumverksamhet.

Översiktsplanen för Kungälv kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2012-01-19 och aktualiserad 2016-04-21, anger bostadsbebyggelse på den aktuella platsen. I och med den nya detaljplanen möjliggörs ett flertal flerbostadshus bestående av ca 250 bostäder uppdelat i 2 etapper med möjlighet till centrumbesbyggelse. En tredje etapp är utredd men på grund av stora ledningar i den delen av planen sparas planläggningen av den bebyggelsen till ett senare skede och området planläggs i denna plan som park. De fem bostäderna med tidsbegränsat bygglov på platsen kan med planen permanentas.

Miljöenhetens bedömning

Planbeskrivningen anger att samtliga miljö kvalitetsnormer utom luft samt fisk- och musselvatten är aktuella för planområdet. Med den sammantagna exploateringen i Kungälv utgör detaljplanen en del av de kumulativa effekterna på luftkvaliteten varför även miljö kvalitetsnormen för luft är relevant för kommunen att beakta i ett vidare perspektiv.

Planbeskrivningen anger att området inte riskerar skred men att det föreligger risk för sättningar varför marknivån därför inte ska höjas. Området utgör samtidigt en lågpunkt i terrängen. Marknivån bör regleras i plankartan till exempel genom angivande av plushöjder och/eller andra skyddsåtgärder, för att skyfalls- och översvämningensrisken ska kunna anses hanterad.

Gällande bedömningen av risk för verksamhetsbuller anger planbeskrivningen att zon A eller zon B enligt boverkets vägledning 2015:21 bör klaras. Detaljplanen behöver i detta avseende utreda vilken zon som gäller för att plankartan ska kunna reglera bebyggelsens utformning.

Genomförandebeskrivningen menar att området inte förmodas vara påverkat av markföroreningar. Detaljplanen ska dock utreda platsens lämplighet för föreslagna byggnation och med hänsyn till angränsande verksamhetsområde bedömer miljöenheten att en markundersökning ska utföras. Det fortsatta planarbetet behöver även beakta eventuella olycksfalls-, miljö- och hälsorisker relaterade till de nuvarande industriverksamheterna. Någon form av riskbedömning eller riskkalkyl behöver göras för planområdet.

Miljöenheten vill påpeka för det fortsatta arbetet med detaljplanen att föreslagna dagvattenlösningar behöver ta hänsyn till uppströms kommande vatten, som passerat norra delen av Skålebräcke industriområde. Dagvattnet från industriområdet som kan innehålla spill

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

såväl som släckvatten behöver kunna renas, uppehållas och saneras. Dagvattenlösningen behöver också vara öppen för att föroreningar från industriområdet ska kunna upptäckas. Trankärrsbäcken är känslig och skyddsvärd bland annat för sin öringförekomst och Göta älv utgör inom kort vattenskyddsområde med särskilt stränga krav på utsläpp av föroreningar.

Bygglövenhetens bedömning

Egenskapsbestämmelser för områden gränsande till Tvetgatan har dubblerats, u₁ö₂u₁ö₂ inom BC och DB₁.

Vidare så noteras det att kvartersmark med bestämmelsen BC har en egenskapsgräns som är indragen en bit från allmän platsmark gata, där marken närmast användningsgräns har egenskapsbestämmelse som anger att den ej får förses med byggnad. Om avsikten är ett möjliggöra utkragande byggnadsdelar som balkong så vore ett minsta avstånd om 1,5 meter från egenskapsgräns till användningsgränsen för kvartersmark att rekommendera om man avser möjliggöra planenliga tillgängliga balkonger mot allmän plats, gata redan i planarbetet.

Kvartersmark har betecknats med B₁ med en vit box i legenden, vid kontroll av Boverkets planbestämmelsekatalog så saknas det en motsvarande i deras katalog då rådet är att boxen ska var gul. En definition av ordet värdbostad saknas i planbeskrivning vilket lämnar det öppet för tolkning.

Egenskapsbestämmelse Ö₃, N₁ är otydlig då de hamnar i konflikt med varandra på plankartan. Garage under mark kommer ha ett hårdgjort tak ovanför och det finns ingen begränsning i storlek för garage men däremot för hur mycket som kan hårdgöras.

Egenskapsbestämmelse b₁ anger att huvudentréer till huvudbyggnad ska placeras mot allmän platsmark och vara genomgående. Vad avses med genomgående, och hur ska den tolkas i en bygglovsprövning?

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande samråd - detaljplan för Änggårde 5: m fl

Bilaga dp-angegarde-undersokning-bmp-samrad-2021-11-25

Bilaga dp-angegarde-situationplan-samrad-21-11-25

Bilaga dp-angegarde-plankarta-samrad

Bilaga dp-angegarde-planbeskivning-samrad--2021-11-25

Bilaga Samrådsremiss detaljplan Änggårde 5:1 m fl inkom 2022-01-04

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Änggårde 5:1 och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Martin Ottosson (UP) lämnar en anteckning till protokollet.

Expedieras till: Samhälle och utveckling, Planenheten, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 43/2022

Beslut från annan myndighet

Jenny Andersson informerar om ett överklagansärende gällande strandskydd.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 44/2022

Delegationsbeslut

Bygglov

MOBN2021/1132-17 FÖRHANDBESKED- Solberga-tunge 3:9

Beslut fattat enligt kap E nr 5 enligt delegationsordningen

MOBN2021/1117-22 STARTBESKED Restad 3:38

Beslut fattat enligt punkt E nr 7 i delegationsordningen

MOBN2022/0062-3 FÖRELÄGGANDE OM KOMPLETTERING - Lycke-Ryr 2:34

Beslut fattat enligt kap E punkt 9 enligt delegationsordningen

Miljö

KNAVERSTAD 2:11 Rättidsprövning

Beslut enligt A8 i delegeringsordningen

RESTAD 6:18 Föreläggande utan vite

Beslut enligt kap. B4 punkt 13 i delegeringsordningen

RESTAD 5:16 Förbud utan vite

Beslut enligt kap. B4 punkt 13 i delegeringsordningen

MOBNM-2021-1201 M-2021-1198 Klagomål mögel och fukt i källare

Beslut enligt kap. B10.1 i delegeringsordningen

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 45/2022

Tertialredovisning 2021 (Dnr MOBN2022/0084)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar årligen om en behovsutredning och tillsynsplan för miljöenhetens verksamhet. I tillsynsplanen fastställs prioritering och målsättning för miljöenhetens arbete. För tertial 3 redovisas här verksamheten utifrån beslutad tillsynsplan, se dokument "Tertial 3 2021 Miljöenheten". Informationen antecknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Tertialredovisning 2021
Bilaga Tertial 3 – Miljöenheten

Beslut

Informationen antecknas.

Expedieras till: Kommunstyrelsen (inklusive bilaga)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Anteckning till protokollet Yttrande samråd - detaljplan för Änggårde 5:1 m fl (Dnr MOBN2022/0008)

Jag är orolig för hur detta kommer att påverka Kungälv's "totala" trafiksituation, med fokus på E6an. Redan idag så har vi långa morgonköer från Ytterbyhället.

Med tanke på att en lösning av trafikproblemen är en mycket långdragen process och att det är väldigt många bostäder som byggs runt om i kommunen just nu, samt är planerade att byggas. Så anser jag att det skall läggas yttersta vikt vid att utreda hur detta påverkar trafiksituationen i hela kommunen och inte bara i närområdet.

Vi som politiker jobbar på uppdrag av våra invånare. Är detta verkligen något som gynnar våra kommuninvånare? eller kommer det att spä på ett redan pågående problem?

Martin Ottosson
Utvecklingspartiet

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV'S
KOMMUN**



Justeras sign