

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

1 (27)

Plats och tid Stadshuset, plan 2, sammanträdesrum Bohusrummet
Torsdagen den 25 augusti 2022 klockan: 09:00-17:00

Beslutande

Charlotta Windeman (M)
Claes Andersson (L)
Bengt Ludvig (S)
Jesper Eneroth (S)
William Hult (S)
Roberth Österman

Ordförande
2:e vice ordförande §§ 182-204, 206-214

Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 182-198, 201-212
Ersätter John Magnusson (SD) §§ 182-214
Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 199-200,
Ersätter Claes Andersson (L) § 205

Ersättare

Sekreterare

Paragraf 187-188, 190, 196, 201, 206,
213- *Omedelbar justering*

.....
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

.....
Charlotta Windeman (M) §§ 182-214

Justerande

.....
Claes Andersson (L) §§ 182-204, 206-212

Ej närvarande

Martin Ottosson (UP)
Kenneth Frii (C)
Johanna Salekär (KD)
John Magnusson (SD)

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2022-08-25
Datum då anslag sätts upp	2022-08-25/2022-	Datum då anslag tas ner	2022-09-16
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet		

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv
TELEFON 0303-23 80 00 vx
FAX 0303-132 17
E-POST kommun@kungalv.se
HEMSIDA www.kungalv.se

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

2 (27)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 182-214	Bygglovenheten
Kristina Franzén §§ 182-214	Miljöenheten
Jennifer Ivåker §§ 182-205	Miljöenheten
Åsa Johansson §§ 196-200	Stadsarkitekt, samhälle och utveckling
Marit Lorenzen §§ 182-188	Bygglovenheten
Nanna Starast §§ 189, 206	Bygglovenheten
Ulrica Reuterberg § 196, 213	Bygglovenheten
Ingrid Fjordhult § 201	Bygglovenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

3 (27)

Innehållsförteckning

MOBN 2021-001032 - HERMANSBY 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	4
MOBN 2022-000556 - ÖNNERÖD 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	9
MOBN 2022-000527 - BREMNÄS 1:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2022/0226)	12
MOBN 2022-000295 - JÄGER 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	15
MOBN 2022-000239 - MARSTRAND 56:18 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	19
MOBN 2022-000571 - MARSTRAND 61:4 - Bygglov för tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2022/0226)	23
MOBN 2021-000245 - Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen (Dnr MOBN2022/0226)	27

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 187/2022

MOBN 2021-001032 - HERMANSBY 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på vardera två tomter angränsande varandra. Platsen består av berg med varierad vegetation.

Den västra tomten gränsar i söder till bebyggd fastighet, i väster till jordbruksmark, i öster till bergsområde och sökt östlig tomt, samt i norr till väg och bergsområde. I den västra nedersta delen finns ett område med förutsättning för skred i finkornig jordart. Den östra tomten uppe på berget gränsar till sökt tomt i väster samt till väg och bergsområde i norr. I övrigt omges den av oexploaterat skogs/bergsområde. Stora höjdskillnader råder inom båda föreslagna tomter.

Söder, respektive sydväst, om de båda föreslagna tomterna finns befintlig bebyggelse innanför jordbruksmarken och nedanför/framför bergsområdet på en slags rad med stöd i den högre topografin i bakkant. Ca 90 m från sökta åtgärder finns fornlämningar, i nordost och sydost. Platsen ligger ca 100 m från hållplats för kollektivtrafik.

Miljöenheten yttrar bl.a följande: Omfattande sprängning kommer att krävas för den östra föreslagna tomten, om förhandsbesked ändå beviljas bör sprängning ske med största hänsynstagande till omkringliggande naturmiljö. Det finns två större solitära träd ekar på platsen. Träden är inte tillräckligt stora för att klassas som särskilt skyddsvärda träd men det kan finnas ett värde i att bevara träden ändå med tanke på insekter och andra djur som kan dra nytta av träden.

Sökanden har redovisat en gemensam enskild borrhävt vattentäkt i väntan på kommunalt vatten. På

inskickad karta har man redovisat att planerad vattentäkt ska borraras över 100 meter bort från planerade tomter. Detta då det är låg risk för saltvatteninträngning här viker gör att sökanden slipper att utföra en hydrogeologisk utredning. Man får även borra i området där det är tämligen låg risk för saltvatteninträngning (närmare planerade tomter) utan att borrhningen föregås av en hydrogeologisk utredning. Sökanden kan med fördel flytta planerad vattentäkt närmare planerade tomter i samband med ett eventuellt bygglovsskede och ansökan om inrättande av vattentäkt. Sökanden har för avsikt att koppla in föreslagna tomter på kommunalt avlopp via Kärna

Harestads VA ekonomisk förening. Se remissvar i sin helhet.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar bl.a. att då ingen fornlämning berörs ser Länsstyrelsen med hänvisning till kulturmiljölagens bestämmelser inget hinder mot den planerade åtgärden. Kungälv Energi yttrar bl.a. att man inget har att erinra. Se remissvaren i sin helhet.

Kommunens VA-enhet yttrar bl.a. att det för fastigheten finns möjlighet till spillvattenanslutning via föreningen Kärna Harestad VA ekonomisk förening, efter det att föreningen skriftligen ansökt till VA-huvudmannen och tillkommande anslutning godkänts. Se remissvar i sin helhet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

5 (27)

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § PBL. En granne har angett att man inte har någon erinran mot ansökan, övriga grannar har inte yttrat sig vilket bygglovenheten tolkar som att de inte har några synpunkter mot föreslagna åtgärder.

Föreslagna placeringar ligger inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafiken. I övrigt görs två olika bedömningar nedan för respektive föreslagen tomt, kallad den västra och den östra tomten.

Den västra tomten tar i godtagbar utsträckning hänsyn till landskapsbilden. Den bedöms vara en slags lucka mellan befintlig bebyggelse i söder och vägen med efterföljande berg/höjd i norr samt det oexploaterade, högre bergsområdet i öster och jordbruksmarken i väster. Detta kan ses som en slags logisk avgränsning för ytterligare exploatering av byggnation. Sökt placering ansluter till, och kompletterar, bebyggelsen i söder på ett godtagbart sätt samt tar stöd i landskapet genom bakomvarande högre topografi i öster.

Ev. kommande markförändringar inför byggnation får bedömas godtagbara i och med att föreslagen placering utgör en komplettering och förlängning av den karaktär som råder genom befintlig grupp av byggnader i framkant av bergsområdet. Den bygger vidare på det direkta närområdets bebyggelsemönster där hus är placerade på ungefär samma höjd som hus är angivet inom denna sökta tomt. Sökande har inkommit med foton och beskrivning av rådande markförhållanden i den västra delen. Bygglovenheten har därmed gjort bedömningen att det i detta skede därför inte behövts en geoteknisk utredning. I och med ovanstående är bedömningen att ett positivt förhandsbesked kan ges för den västra sökta tomten.

Den östra föreslagna tomten tar inte hänsyn till landskapsbilden. Den uppvisar ingen likhet med vare sig lucktomt eller lucka i bebyggelsen utan sprider sig ut och vidare upp i det oexploaterade bergsområdet. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden ska bevaras. En sådan placering skulle även kunna öppna upp för vidare byggnation att sprida sig ut i det oexploaterade bergsområdet.

Den östra föreslagna tomten följer inte rådande bebyggelsemönster i det direkta närområdet där hus ligger i huvudsak i fram/nederkant av bergsområdet på en slags rad, där de tar stöd i bakomvarande höjd. Föreslagen placering överordnar sig topografin och tar inte stöd i landskapet, den skulle bli ett främmande inslag väl synligt uppe på berget och förlagd högt ovanför befintlig bebyggelse. Placeringen skulle i och med stora höjdskillnader dessutom innebära stora markförändringar som skulle påverka området negativt. Det kan ej anses vara ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Det skulle strida mot 2 kap. 6 § PBL då det ej tas hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ger ej heller en god helhetsverkan. En sådan placering främjar ej heller en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande bebyggelse eller grönområden, enligt 2 kap. 3 § PBL.

Marken kan för den östra föreslagna tomten 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 för den östra sökta tomten.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

6 (27)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-23
Remissvar	2022-08-02
Remissvar	2022-07-28
Remissvar	2022-07-18
Remissvar	2022-07-05
Remissvar	2022-07-04
Epostmeddelande Inkommande	2022-06-29
Situationsplan - VA	2022-06-02
Situationsplan	2022-06-02
Karta salt i grundvatten	2022-06-02
Skrivelse	2022-06-02
Karta aktsamhetsområden med foton	2022-06-02
Intyg VA	2021-11-25
Ansökan	2021-10-14
Översiktskarta	2022-08-11
Ortofoto	2022-08-11
Skrivelse Svar på kommunicering	2022-08-21
Bilaga 1-6 till Svar på kommunicering	2022-08-21

Beslut

Västra tomten:

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

Östra tomten:

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (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	13787;-
Reducering	5515;-

Totalsumma: 8272;-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med två veckor, avgiften har därmed 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

Kommunicering

Sökande har den 2021-11-01 upplysts om att bygglovenheten bedömt den östra föreslagna tomten som negativ och att förslag till beslut blir negativt. Vidare att den västra föreslagna tomten bedömts som positiv i ett inledande skede men behövde utredas fullt ut. Sökande har inkommit med skrivelse Svar på kommunikering med bilagor inför prövning i nämnden, se 2022-08-21.

Övriga upplysningar för den västra tomten

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten. Ansökan för vattentäkt skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov.

Vid ansökan om bygglov ska ordförande för samfällighetsföreningen fylla i ansökan om inkoppling av kommunalt avlopp utanför verksamhetsområde och skicka in till kommunens VA-enhet.

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 väl 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. Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena. Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Övriga upplysningar för den östra tomten

Hur man överklagar, se nedan.

Delges till (förenklad delgivning):



Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

8 (27)

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 188/2022

MOBN 2022-000556 - ÖNNERÖD 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Platsen har redan i närtid prövats i förhandsbesked. Miljö- och byggnadsnämnden gav den 2021-05-27 ett negativt beslut för ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, se beslut MOBN § 168/2021. Därefter söktes för två enbostadshus på platsen, ansökan återtogs efter negativ kommunikering från bygglovenheten och avskrevs därmed den 2021-09-24.

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen angränsar inventerad jordbruksmark 2020 i sydväst och ett lokalt värdefullt område – Önneröds myr - i syd (omfattas av Hänsynsnivå II i kommunens naturvårds- och friluftslivsplan).

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus i 1,5 plan varav ett i suterräng, på tomter om ca 1000 kvm enligt ansökan samt anslutning till kommunalt avlopp och enskilt vatten. På platsen är det kuperad skogs- och bergsmark med höjdskillnader om ca 3-5 m enbart vid visade husplaceringar. Blivande tomter skulle innebära ännu större höjdskillnader, dock finns inga gränser utsatta på situationsplan. Befintlig bebyggelse finns glest placerad längs med grusväg i söder. Mot norr och öster sträcker sig ett större sammanhängande oexploaterat skogs- och bergsområde ut sig. Rådande bebyggelsemönster i närområdet domineras av hus längs befintlig väg i sydväst i låglänt flack terräng och med avstånd emellan.

Det angränsande lokalt värdefulla området ”Önneröds myr”, enligt kartlager i WebbGIS, var uppe i Göteborgsregionens (GR) ”förslag till Naturvårdsplan” 1987, då gavs området klassningen ”ett mycket högt naturvärde”, det näst högsta av 4 nivåer. I GR:s material beskrevs ett antal värdefulla naturområden som var grunden till ett förslag till regional naturvårdsplan. I samband med detta föreslogs också ett formellt skydd av området.

I rapporten står bl a följande om Önneröds myr- och ängsmarker: Det utgörs av en myr som kantas av svagt sluttande, betade ängsmarker. Det öppna myrlandskapet inramas av barrskogsklädda höjder. Myren är att betrakta som ett fattigkärr med flaskstarr och trädstarr som karaktärsarter. Fågellivet är rikt, framförallt i busk- och trädvegetationen runt myren. Arter som skogssnäppa, ängspiplärka, sävsparv, gärdsmyg, härmsångare, större hackspett, hämppling och ringduva finns här. Myren och de flacka ängarna i direkt anslutning till våtmarken representerar en naturtyp som är tämligen ovanlig i västra Sverige.”

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Platsen ligger ca 10 km körväg från påfart till väg E6 och drygt 7 km körväg från påfart till väg 168. Avstånd till Kärna tätort är ca 3,5 km. Avstånd till hållplats för kollektivtrafik är drygt 1 km.

Eftersom Bygglovenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser. Platsen är redan prövad i Miljö- och byggnadsnämnden i närtid och ett negativt beslut har

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

10 (27)

getts. Platsen har även granskats i ytterligare ansökan där samma bedömning gjordes i kommunikering. Inget har ändrats sedan dess som skulle föranleda att en annan bedömning görs i aktuell ansökan.

Sökt åtgärd tar inte hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna placeringar uppvisar ingen likhet med lucktomter mellan befintlig bebyggelse. Det skulle kunna öppna upp för en eventuellt fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i området. Det strider mot översiktsplanen som anger att oexploaterade områden ska bevaras.

Sökta åtgärder kan ej anses vara ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Stora höjdskillnader på föreslagen plats skulle innebära stora markförändringar vilket ej kan ses som ett varsamt tillägg i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Föreslagna placeringar frångår också rådande bebyggelsemönster i närområdet som domineras av hus längs befintlig väg i låglänt område med avstånd emellan.

Byggnation här kan ej anses ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ej heller intresset av en god helhetsverkan. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL. Det kan ej heller från allmän synpunkt anses vara god hushållning med användning bostadsändamål på aktuell plats, åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL.

I GR:s rapport anges att det är just i ytterkanterna av myren i busk- och trädvegetation som ett rikt fågelliv finns. Detta ger att det är ej lämpligt att exploatera föreslagen plats med byggnation.

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	2022-08-09
Sammanställning e-tjänst	2022-08-01
Ortofoto med situationsplan, upprättad	2022-07-01
Ansökan	2022-06-15
Situationsplan	2022-06-15

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (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

Totalsumma: 4 830:-

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

11 (27)

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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

Kommunicering gjorts den 2022-07-01. Sökanden har inkommit med synpunkter.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar, se särskild rubrik nedan.

Delges till (förenklad delgivning):



Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 190/2022

MOBN 2022-000527 - BREMNÄS 1:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus samt två komplementbyggnader. På inkommen situationsplan redovisas bostadshus om cirka 115 kvm byggnadsarea (BYA) per hus och komplementbyggnader om cirka 40 kvm BYA per byggnad. Enligt ansökan har tomterna en storlek på cirka 1225 kvm vardera.

För platsen saknas detaljplan. Aktuell plats ligger dock direkt angränsande detaljplan Hermansby 53, för mindre fritidshusbebyggelse. Enligt gällande bestämmelser direkt angränsande platsen gäller att endast en byggnad får uppföras innefattande en bostadsdel om lägst 30 och högst 60 kvm BYA och uthusdel om högst 15 kvm BYA. Där det prövas lämpligt kan undantag ges för att uppföra uthusdelen som friliggande byggnad. Uthusdel eller medgivet friliggande uthus inte inredas för bostadsändamål. Tillåten byggnadshöjd för byggnad uppgår till max 3 meter samt 2,5 m för friliggande uthus. Nordväst om platsen finns ytterligare detaljplan Hermansby 41, där bestämmelser om bl.a. sammanlagd yta för byggnad inte får överstiga 75 kvm BYA samt inte inredas med mer än en lägenhet.

Föreslagen tillfart till sökta byggnationer föreslås ut till allmän platsmark vägområde i intilliggande detaljplan Hermansby 53. För att nå vägområdet redovisas att en öppning planeras i befintlig stengärdesgård som redovisas inom detaljplanen.

Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Det finns ett utpekad område med möjliga fornlämning i närheten, cirka 40 m öster om platsen samt ännu ett område med möjliga fornlämningar cirka 150 m söder om platsen. Platsen ligger cirka 4 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 17 km körväg från Kungälv påfart till väg E6. Avståndet till Kärna serviceort är cirka 5 km körväg. Avståndet till närmsta hållplats för kollektivtrafik är cirka 450 meter.

Då Bygglagenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Ingen närmare bedömning om möjlighet till bl.a. VA på platsen har skett i detta skede, då hinder bedöms föreligga.

Föreslagna åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, däremot föreligger andra hinder för sökt byggnation.

Sökt åtgärder förläggs visserligen intill befintlig bebyggelse inom detaljplan, men utgör inga lucktomter då logisk och visuell avgränsning saknas i syd, väst och nordväst. Då logisk avgränsning saknas öppnar åtgärderna upp för vidare byggnation på platsen. Föreslagna byggnationer placeras i ett tämligen orört skogs- och bergsområde. De befintliga bostadshus som finns intill platsen är inom detaljplan. Övriga befintlig bebyggelse, utanför detaljplan, är främst förlagd som klassisk randbebyggelse, med byggnader placerade nedan bergsområdet, innanför jordbruksmark och väg. Föreslagna åtgärder strider mot kommunens översiktsplan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

13 (27)

Bygglövenheten bedömer att föreslagna nybyggnationer av bostadshus och komplementbyggnader på sökt plats, direkt intill detaljplaner för mindre fritidshusbebyggelse, skulle medföra en förändrad karaktär och ett främmande inslag i befintlig bebyggelsen på platsen. Att uppföra bostadshus om cirka 115 kvm BYA och komplementbyggnader på cirka 40 kvm BYA, bedöms inte anpassat till den befintliga bebyggelsen intill, med gällande bestämmelser om totalt högst 75 kvm BYA. Sökta åtgärder främjar inte en ändamålsenlig struktur och innebär inte ett varsamt tillägg på platsen. Föreslagen byggnation placeras inte på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Platsen ligger direkt angränsande detaljplanlagt område och i närområdet råder en hög efterfrågan för bebyggande i området. Aktuell plats ligger direkt angränsande detaljplanlagt område. I närområdet har flertalet ansökningar om förhandsbesked samt bygglov utan föregående prövning av förhandsbesked skett. Flertalet ansökningar har beviljats och flertalet har återkallats eller fått negativa utfall. I flera ärenden omnämns den höga efterfrågan på mark att bygga på inom området. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma har överskridits. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt, men sökta åtgärder utgör inga lucktomter och öppnar istället upp för vidare byggnation. Huruvida marken från allmän synpunkt är lämplig för bostadsändamål får utvisas i eventuell framtida detaljplanläggning, där frågor om bl.a. VA, natur- och kulturvärden utreds. Bygglövenheten bedömer att detaljplanläggning bör föregå ytterligare byggnation i området, på grund av att det råder stor efterfrågan i området för byggande. Se ”Bebyggelseutveckling Bremnäs upprättad 2022-07-07” för en bild av tidigare ärenden samt detaljplanerat område. Bedömning görs även att man inte bör ta ställning i enskilda ansökningar i det ena ärendet efter det andra, utan istället utreda ytterligare byggnation intill befintliga detaljplaner i ett större sammanhang, genom detaljplan.

Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen ska detaljplanekrav ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 samt 4a) PBL.

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 bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges. Detaljplanekrav ställs för sökta åtgärder.

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-06-03
Situationsplan	2022-06-03
Skrivelse svar på kommunikering	2022-08-04
Översiktskarta Bebyggelseutveckling Bremnäs upprättad	2022-07-07
Tjänsteskrivelse	2022-08-08

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

14 (27)

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (PBL).
Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 samt 4a) PBL.

Avgift

Handläggning 6038:-

Reducering - 2415:-

Totalsumma: 3623:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2022-06-03 och beslut fattades 2022-08-25, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-07-07, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2022-08-04.

Delges till (förenklad delgivning):



Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 196/2022

MOBN 2022-000295 - JÄGER 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan har reviderats och avser nu nybyggnad av ett enbostadshus med en föreslagen byggnadsarea om cirka 130 kvm och föreslagen tomt har enligt situationsplan en storlek om cirka 1400 kvm. Befintlig fastighet är kuperad och inom fastigheten är det höjdskillnader om cirka 6 meter. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Platsen ligger cirka 3,5 km körväg från Kodes påfart till väg E6. Avstånd till hållplats för skolskjuts är cirka 950 meter och avstånd till kollektivtrafik är cirka 2 km. Under år 2021 söktes det om förhandsbesked på aktuell fastighet ärende MOBN2021/0530. Sökande kommunicerades då med förslag till beslut om negativt förhandsbesked. Sökande återtog sin ansökan.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra, se yttrande. Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända, se yttrande. Fastighetsägarna till Jäger 1:9, Jäger 1:10, Jäger 1:11, Jäger 1:22, Jäger 1:25, Jäger 1:27, Jäger 1:29, Jäger 1:33, Jäger 1:34, Jäger 1:37, Jäger 1:38 samt Jäger Vägsamfällighet har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

De har inkommit synpunkter från Jäger 1:25 som bl.a. tycker att det är positivt med nya fastigheter och har egentligen inga negativa synpunkter i detta fallet men måste ändå tyvärr ha invändningar mot detta förhandsbesked. Fastighetsägaren undrar hur man tänker i allmänhet med avstyckningar i detta område och önskar själv stycka av två tomter i närheten och fick även ett nej alldeles intill den tilltänkta fastigheten för några år sen, se skrivelse.

De har inkommit synpunkter från Jäger 1:33 som har erinran om avrinningen för avloppet. Avloppet rinner ut i ett dike som ansluter till ett annat dike för övriga 7 fastigheter och ca 200 meter längre ner i en mosse som växer igen och undrar om det lämpligt att bygga mer hus uppe i Jäger. De tror att det kan bli ett framtida problem för dom fastigheterna som redan finns. De skriver vidare att det tidigare fattats beslut om dålig avrinning i ett annat ärende och det blev avslag och undrar vad det ändrats till det bättre samt känner oro för dricksvatten samt vägarnas bärighet, se skrivelse. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökande har inkommit med skrivelse, där står bl.a. att en avstyckning vore en naturlig åtgärd för att tillmötesgå efterfrågan om ytterligare byggnation, att tomten är en s.k. lucktomt genom avgränsning av väg samt dike, att deras förslag inte bryter närområdets karaktär och mönster, se skrivelse för mer information.

Aktuell plats ligger inte på ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik och uppfyller därmed inte översiktsplanens kriterie I. Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen tomt lägger sig angränsande befintligt bostadshus, men är ingen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

lucktomt då det saknas avgränsningar i öst och syd. Åtgärden skulle bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut, i motsats till att den hålls samman.

Fastigheten är kuperad och föreslaget bostadshus är placerat på en höjd om cirka + 36 meter över havet, medan det befintliga bostadshuset på fastigheten ligger på en höjd om cirka + 40 meter över havet, vilket ger en nivåskillnad på cirka 4 meter. Föreslagen åtgärd bedöms inte visa hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL, 2 kap. 6 § (p. 1) PBL samt mot kommunens gällande översiktsplan.

Det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, se Bebyggelseutveckling upprättad 2022-06-22, och någon motivering av undantag från detaljplanekravet, i enlighet med förarbetena till lagen, kan inte ses. I ett ärende om förhandsbesked kan bedömningen inte göras att marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad. Möjligen skulle marken genom detaljplaneläggning och dess reglering i ett större sammanhang, kunna bedömas som lämplig för åtgärden. I det större sammanhanget skulle då rimligen inbegripas fler tillkommande bostadshus än aktuellt bostadshus. Åtgärden liksom eventuell ytterligare tillkommande bostadsbyggnation i det aktuella närområdet kräver att detaljplan först upprättas, enligt 4 kap. 2 § PBL.

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. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2022-03-29
Situationsplan inkom 2022-05-30
Situationsplan VA inkom 2022-05-30
Förslag hustyp inkom 2022-05-30
Skrivelse från sökande inkom 2022-07-06
Remissvar Jäger 1:25 inkom 2022-06-15
Remissvar Jäger 1:33 inkom 2022-06-12
Remissvar Jäger 1:33 inkom 2022-06-12
Remissvar Miljöenheten inkom 2022-06-16
Remissvar Kungälv Energi inkom 2022-06-01
Flygfoto med höjdkurvor, upprättad 2022-06-23
Bebyggelseutveckling, upprättad 2022-06-22
Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-08-10

Yrkande

Jesper Eneroth (S): Stämmer bra in i landskapsbilden och det finns en naturlig avgränsning på grund av bäcken. Grannarna har ingenting att erinra. Positivt förhandsbesked bör därför ges.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Jesper Eneroths (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

Avgift

Handläggning: 13 787 :-

Reducering: 8 272:-

Totalsumma: 5 515:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2022-05-30 och beslut fattades 2022-08-25, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Sökande kommunicerades 2022-06-23 och inkom med skrivelse 2022-07-06, se skrivelse.

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 att 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

2022-08-25

18 (27)

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar, och berörda sakägare meddelas om detta.

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 201/2022

MOBN 2022-000239 - MARSTRAND 56:18 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av entré (ca 8 m²) mot norr och tillbyggnad under befintlig balkong (17 m²) inrymmandes bl.a. badrum/spa, frontespis, och fasadändring. Fasadändringarna innefattar byte av panel från stående till både stående och liggande, ommålning av fasad, från grått till vit (NCS 0502-Y), byte av fönster, upptagande av nya fönster och ny balkong mot väster.

En första ansökan om bygglov för fasadändring och tillbyggnad på aktuell fastighet inkom 2022-03-15 där bygglovenheten kommunicerade om avslag 2022-04-14. Därefter har förslaget omarbetats och en dialog har bland annat förts med kommunens stadsarkitekt. Reviderade ritningar inkom 2022-06-10. Stadsarkitekten har inkommit med yttrande gällande dessa ritningar. Stadsarkitekten framför bland annat att föreslagna åtgärder har reviderats i delar i positiv riktning, men även i negativ riktning. Bland annat bedöms nya fönster och entrébyggnad som olämpliga. Den föreslagna treluftsfönstren med spröjs saknas förankring både till bohuslänsk trähusbyggertradition och till 1950-talets småhusarkitektur. Fönstren har en dominerande utformning och utgör en förvanskning. Den föreslagna entrébyggnad är liksom i det tidigare förslaget utformad som en klassisk inglasad veranda; en utformning och byggnadsdel som hör ihop med en annan tidsperiod och byggnader av annan karaktär. För yttrandet i sin helhet, se yttrande från stadsarkitekt som inkom 2022-06-14.

2022-08-17 inkom sökande på nytt med reviderade handlingar. I det senaste förslaget har ytterligare en tillbyggnad (ca 4 m²) tillkommit, planlösningen har förändrats, en entrédörr har flyttats, en enkeldörr har blivit en pardörr, två fönster har tillkommit och fönsterutformningen har förändrats. På fasaden mot väster har två trelufts-fönster ersatts med en balkongdörr med tvålufts-fönster och ett fönsterparti bestående av fyra lufter. Mot öster har ett trelufts-fönster ersatts med ett tvålufts-fönster. Spröjsningen av fönster har förändrats. Tidigare fönster som var indelade i sex rutor är numer korspostfönster. Fönstren i entrépartiet saknar spröjs. Spröjsningen av dörrar har minskat.

Då Bygglovenheten föreslår att ansökan avslås har inga andra sakägare underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Om ärendet ska utredas vidare behöver åtgärdens planlighet utredas fullständigt.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 262 (stadsplan) från 1940 som reglerar byggnationen i området. Bestämmelserna innebär bland annat att markens användning ska vara bostad, högst 1/4 av fastigheten får bebyggas, tillåten byggnadshöjd är 7,6 meter och att punktprickad mark inte får bebyggas. Korsprickad mark får bebyggas med mindre tillbyggnader, dock endast i den utsträckning byggnadsnämnden finner behovet påkallat och utan att olägenheter ska kunna ske.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

20 (27)

Fastighet Marstrand 56:18 är belägen inom riksintresse för kulturmiljövården. Riksintressen för kulturmiljövården ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Aktuell byggnad är uppförd 1955. Befintliga bygglovshandlingar från 1952 och nuvarande utformning utgörs av en relativt avskalad byggnad, tidstypisk från den tiden och samtidigt välanpassad till bebyggelseområdet i fråga. Bostadshusen omkring aktuell fastighet på Parkgatan är uppförda mellan 1930 och 1948. Dessa hus är i en våning med inredd vind, de flesta med förhöjt väggliv. Byggnaderna har sadeltak med takvinklar inom ett visst spann och relativt symmetriskt placerade tvåluftsfönster. Fasaderna är klädda med träpanel och ljusmålade.

Föreslagna åtgärder på aktuellt 1950-talshus bedöms inte utföras varsamt. Huset och bebyggelseområdets befintliga karaktärsdrag bedöms inte respekteras eller tillvaratas, enligt 8 kap 17 § PBL. I de senaste inkomna ritningarna är huset försett med fönster av slaget liggande rektangel med korspostspröjs. Fönstren ger ett främmande intryck, och utgör liksom tidigare föreslagna fönster en anakronism sett till bohuslänsk äldre trähustradition och byggt teknik. Utformningen ger en dominerande effekt och är att betrakta som en förvanskning (8 kap 13 § PBL).

Typiskt och viktigt för bebyggelsen är att det tydligt kan ses ungefär när olika byggnader har uppförts. Ungefär när en byggnad har uppförts kan ses i bland annat fönstertyper. Föreslagna åtgärder med liggande panel, stora spröjsade fönsterpartier bedöms inte respektera eller bevara byggnadens befintliga skala, karaktärsdrag och befintliga kulturvärden.

Vid en sammantagen bedömning anser bygglovenheten att ansökan ska avslås då föreslagna åtgärder strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL, inte bedöms utföras varsamt, respektera och tillvarata byggnadens befintliga karaktärsdrag enligt 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 17 § PBL, och därmed förvanskar aktuell kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap. 13 PBL och inte uppfyller riksintresset för kulturmiljövården.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-18
Fasadritning	2022-08-17
Planritning	2022-08-17
Situationsplan	2022-08-17
Ansökan	2022-03-15
Remissvar, Stadsarkitekt	2022-06-14
Epostmeddelande, Mejlkorrespondens stadsarkitekt - sökande	2022-04-28
Remissvar, Stadsarkitekt	2022-04-13
Bilaga, Bygglövsritningar 1952	2022-03-28

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

21 (27)

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 30 och 2 kap. 6 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärderna bedöms inte utföras varsamt, respektera och tillvarata byggnadens befintliga karaktärsdrag enligt 2 kap. 6 § PBL och 8 kap. 17 § PBL, och därför förvanskar aktuell kulturhistoriskt värdefull miljö enligt 8 kap. 13 § PBL och inte uppfyller riksintresset för kulturmiljövården.

Avgift

Totalsumma: 8 811 :-

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

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-07-29, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. I kommunikeringen ges sökande även alternativet att revidera ansökan. Sökanden har inte inkommit med yttrande.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

22 (27)

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 206/2022

MOBN 2022-000571 - MARSTRAND 61:4 - Bygglov för tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten Marstrand 61:4. Tillbyggnaden avser en takkupa på fasad mot nordost, med badrum invändigt på vindsplanet.

Fastigheten omfattas av stadsplan Marstrand 878 antagen 1981-02-23. Stadsplanen gäller enligt övergångsbestämmelser till plan- och bygglagen som detaljplan. Enligt detaljplanen finns bestämmelser om bl.a. att användning ska vara bostadsändamål, 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 högst +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. Gällande detaljplan Marstrand 878, som även syftar till att fungera som en bevarandeplan, anger bland annat att frontespis får utföras endast där så prövas lämpligt. Vid inredning och ombyggnad av vindar bör man undvika att röra den befintliga takformen.

Aktuell utformning för tillbyggnad av takkupa har redan prövats i föregående ärende om bygglov, MOBN 2022-000247. Samma ritningsunderlag som i tidigare ärende har nu inkommit för aktuell ansökan. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om avslag 2022-05-25, genom beslut § 139/2022.

Ett flertal tidigare bygglovsärenden har hanterats för aktuell fastighet. I ärende med dnr MOBN2019/0637, gällande bl.a. höjning av byggnadens fasadliv, ändring från takkupa till frontespis på fasad åt sydväst och tillbyggnad med ny frontespis på fasad åt nordost, beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att bevilja bygglov genom beslut § 317/2019. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut genom beslut 2020-06-11, dnr 403-48867-2019. Beslutet överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen som bedömde att sökt takkupa var av en sådan storlek och utformning att den påverkade upplevelsen av byggnadens höjd och att därmed skulle ingå i beräkningen av byggnadshöjden. Domstolen nämnde även att med denna utgångspunkt kommer byggnaden att vara uppförd på en väsentligt högre höjd än de då nämnda + 25,2 meter som länsstyrelsen och nämnden angett och på så vis även väsentligt överskrida detaljplanens bestämmelse om att byggnad får uppföras till högst 24,6 meter över grundkartans nollplan. Detta bedömdes inte som en liten avvikelse från detaljplanen, enligt Mark- och miljödomstolens beslut 2021-01-13, Mål nr P 2770-20. Genom tidigare ärende med dnr MOBN2020/0795 beviljades bygglov för bl.a. fasadändring och om- och tillbyggnad av enbostadshus med en frontespis på sydvästra fasaden.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

24 (27)

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

Sökanden har inkommit med svar på kommunikering, se skrivelse inkommen 2022-08-20.

Aktuell utformning för tillbyggnad av takkupa har redan prövats i föregående ärende om bygglov, MOBN 2022-000247, där Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om avslag. Bygglovenheten bedömning av föreslagen åtgärd kvarstår enligt tidigare prövning och beslut.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Vid bygglovsprövning sker bedömning mot gällande detaljplan med syfte som bevarandeplan, samt att det allmänna intresset för bevarandet av kulturhistorisk värdefull bebyggelse beaktas.

Enligt gällande detaljplan gäller bland annat att frontespis får utföras endast där så prövas lämpligt. Det har sedan tidigare beviljats en frontespis på byggnadens sydvästra fasad. Föreslagen takkupa på den nordöstra fasaden bedöms innebära en västlig ändring av byggnadens karaktär. Föreslagen åtgärd bedöms inte följa bevarandeplanen och ändringen kan inte anses innebära en varsam ändring, så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas på aktuell byggnad. Åtgärden innebär även att byggnadens ursprungliga uttryck frångås i för stor grad. Föreslagen åtgärd strider mot 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt 8 kap. 17 § PBL.

Den nordöstra fasaden bedöms utgöra beräkningsgrundande fasad, utifrån att fasaden har störst allmän påverkan då den vetter mot allmän plats intill samt utgörs av en långsida med entrén placerad på den aktuella fasaden. Länsstyrelsen har i tidigare beslut även angett att den nordöstra fasaden är den beräkningsgrundande fasaden för aktuell byggnad, enligt Länsstyrelsens beslut 2021-04-21, dnr 403-492-2021.

För fastigheten finns redan beviljade avvikelser om bl.a. att tillåten byggnadshöjd överskrids redan med 20 cm, då byggnadshöjden i dagsläget uppgår till +24,8 meter, jämfört med tillåtna +24,6 meter. Sökt takkupa bedöms medföra en påverkan för beräkning av byggnadshöjden på den aktuella byggnaden, genom föreslagen utformning och placering på beräkningsgrundande fasad samt att byggnadshöjden beräknas till takkupansnock. Föreslagen åtgärd medför att tillåten byggnadshöjd överskrids väsentligt från tillåten byggnadshöjd.

I tidigare beslut från Mark- och miljödomstolens 2021-01-13, Mål nr P 2770-20, angående bl.a. frontespis på nordöstra fasaden, anges bl.a. att då föreslagen frontespis medförde att byggnaden väsentligt skulle överskrida detaljplanens bestämmelse om tillåten byggnadshöjd om högst 24,6 meter över grundkartans nollplan. Bygglovenheten bedömer att nu aktuell takkupa innebär att byggnadshöjden överskrids väsentligt sett till föreslagen åtgärds placering på beräkningsgrundande fasad.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

25 (27)

Vid en sammantagen bedömning anser Bygglövenheten att ansökan ska avslås då föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen och bevarandeplanen för Marstrand.

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-06-20
Situationsplan	2022-06-20
Fasadritning	2022-06-20
Fasadritning	2022-06-20
Plan- och sektionsritning	2022-06-20
Skrivelse	2022-06-20
Skrivelse	2022-08-20
Tjänsteskrivelse	2022-08-22

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 3200:-

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

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-07-06, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med svar på kommunikering, se skrivelse inkommen 2022-08-20. Bygglövenhetens bedömning i ärendet kvarstår.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

26 (27)

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 213/2022

MOBN 2021-000245 - Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått kallelse till sammanträde och syn med Mark- och miljödomstolen i ärende nr P 4048-21. Sammanträde och syn avser överklagandet av Länsstyrelsens beslut om negativt förhandsbesked på fastigheten Buderöd 1:1 i Kungälv kommun.

Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus på fastighet Buderöd 1:1 genom beslut §111/2021.

Sökande överklagade beslutet till Länsstyrelsen som genom beslut 2021-09-02, d.nr 403-24729-2021, avslag överklagan. Ärendet har därefter överklagats vidare till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har förelagt Miljö- och byggnadsnämnden att inkomma med ett skriftligt svar till domstolen. Bygglovenheten föreslår att Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till bygglovschef och bygglovshandläggare i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet. Miljö- och byggnadsnämndens 1:e vice ordförande undertecknar fullmakt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-24
Skrivelse- Föreläggande från MMD	2022-08-15

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse MOBN 2021-000245 - Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen
Bilaga Skrivelse

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden delegerar till enhetschef bygglov (Mirsad Radonic) och bygglovshandläggare (Ulrica Reuterberg) i ärendet att agera ombud för nämnden i ärendet.
2. Miljö- och byggnadsnämndens 1:e vice ordförande undertecknar fullmakt.
3. Nämndens bedömning kvarstår enligt nämndens beslut §111/2021, dat 2021-04-22.

Expedieras till:

Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign