

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

1 (93)

Plats och tid	Stadshuset, plan 2 Carlstensrummet/Digitalt Torsdagen den 17 juni 2021 klockan: 09:00-16:10	
Beslutande	Kenneth Frii (C) Charlotta Windeman (M) Claes Andersson (L) Mona Haugland (S) John Magnusson (SD) Roberth Österman (M)	Ordförande 1:e vice ordförande §§ 186-228, 230 2:e vice ordförande  Ersätter Charlotta Windeman (M) § 229
Ersättare	Bengt Ludvig (S) William Hult (S) Roberth Österman (M) Johanna Salekärr (KD)	§§ 186-205, 207-230  §§ 186-228, 230
Sekreterare	..... Paragraf 186-230 Karin Ek Thorbjörnsson	
Ordförande	..... Kenneth Frii (C)	
Justerande	..... John Magnusson (SD).	
Ej närvarande	Martin Ottoson (UP).	
Övriga deltagare	Kristina Franzén §§ 186-230 Miljöenheten Mirsad Radoncic §§ 186-230 Bygglovenheten Fredric Norrå §§ 186-205 Bygglovenheten Jennifer Ivåker §§ 186-225 Miljöenheten Ulrica Engström §§ 189, 223- Bygglovenheten 224 Jannie Alfredsson §§ 190, 225 Miljöenheten Nanna Starast §§ 190, 195- Bygglovenheten 199	

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2021-06-17
Datum då anslag sätts upp		Datum då anslag tas ner	

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



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

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

2 (93)

Marit Lorenzen §§ 191-194	Bygglovenheten
Ulrica Reuterberg §§ 200-205, 219	Bygglovenheten
Therése Albertsson §§ 206-212, 221-222	Bygglovenheten
Aldin Hadziselimovic §§ 213-216, 225	Bygglovenheten
Marie Olsson § 217	Bygglovenheten
Chennie Johansson § 218	Bygglovenheten
Martin Lindén § 220	Kommunkansliet
Jenny Andersson § 225	Miljöenheten
Josefine Amnesten § 225	Miljöenheten
Gunilla Strömqvist § 229	Miljöenheten
Lina Lindahl § 228	Miljöenheten

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

3 (93)

## Innehållsförteckning

Val av justerare .....	5
Tillkommande och utgående ärenden .....	6
Information från verksamheten .....	7
Information Vallgraven 1, nybyggnad av flerbostadshus i Kongahälla (kvarter 10) .....	8
Information avseende nybyggnadsförbud för Hermansby 52 & 52a, Norra Instön .....	9
Vena 1:30 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0575) ....	10
Staby 1:9 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage. (Dnr MOBN2021/0166) .....	13
Ytterby-Tunge 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0501) .....	14
Nereby 3:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2021/0183) .....	17
Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 1 (Dnr MOBN2021/0493) .....	18
Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 2 (Dnr MOBN2021/0494) .....	21
Kastellegården 1:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av lokal för padel/gym/take-away (Dnr MOBN2021/0467) .....	24
Glose 10:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (Dnr MOBN2021/0171) .....	26
Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0343) .....	27
Bollestad 2:1- Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0440) .....	30
Myrebacka 1:3- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0461) .....	33
Rishammar 5:21- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0487) .....	35
Sanner 2:1- Förhandsbesked nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0495) .....	37
Lundby 2:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0536) .....	40
Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0583) ..	42
Instön 1:422 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2020/1055) .....	44
Instön 1:102 - Nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt (Dnr MOBN2021/0047) .....	47
Rollsbo 1:40 - Nybyggnad av handels- och kontorsbyggnad (Dnr MOBN2021/0626) .....	48
Flottören 7 - Nybyggnad av skärmtak (Dnr MOBN2021/0511) .....	51
Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2021/0468) ..	53
Torsby 1:38-1:44 - Nybyggnad av radhus (Dnr MOBN2021/0286) .....	56
Simbadet 1 - Nybyggnad av komplementbyggnad till simbadet (Dnr MOBN2021/0338) .....	58
Marstrand 30:7 - Om och tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0442) .....	61
Instön 1:349 Nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/0447) .....	63
Skyffeln 5 - Tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2021/0497) .....	65
Harestads-röd 2:2 - Ovärdad fastighet (Dnr TMN2015/364) .....	67
Gärdet 1:1 - Nybyggnad av hotell-, kontor-, och flerbostadshus (Dnr MOBN2020/1037) .....	70
Aröd 2:16 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt (Dnr MOBN2021/0509) .....	73
Fars Hatt 22- Marklov för att ordna infart samt ny mur (Dnr MOBN2021/0353) .....	75
Begäran om radering av personuppgifter enligt dataskyddsförordningen (Dnr MOBN2021/0666) .....	77
Aspsoppen 6 Olovlig byggnation av balkong Dnr MOBN2021/0070-4 .....	78

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

4 (93)

Marstrand 6:148 - Prövning av byggsanktionsavgift för olovlig byggnation (Dnr MOBN2020/0815) .....	80
Lundby 2:6 och Lundby 2:8- Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0075) .....	82
Ödsmål 3:60 - Eventuell olovlig byggnation (Dnr MOBN2019/0280).....	84
Redovisning av delegationsbeslut .....	86
Beslut från annan myndighet.....	87
Tertialredovisning 2021 (Dnr MOBN2021/0611).....	88
Behovsutredning och tillsynsplan 2022 (Dnr MOBN2021/0559) .....	89
Tillsyn avlopp 2021 (Dnr MOBN2021/0588).....	90
Klagomål - förorenad vattentäkt (Dnr MOBN2021/0643) Ärendet utgår.....	92

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

5 (93)

§ 186/2021

## Val av justerare

Till justerare föreslås John Magnusson (SD).

## Beslut

Till justerare utses John Magnusson (SD).

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

6 (93)

§ 187/2021

## Tillkommande och utgående ärenden

### Utgående ärenden

- *Instön 1:389 MOBN2021/0615*
- *Glose 10:1 MOBN2021/0171*
- *Klagomål förorenad vattentäkt*

## Beslut

Dagordningen fastställs.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

7 (93)

§ 188/2021

## Information från verksamheten

Mirsad Radoncic informerar;

- Ny tillsynshandläggare samt ny bygglovshandläggare

Kristina Franzén informerar;

- Miljö – en uppsägning

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 189/2021

## Information Vallgraven 1, nybyggnad av flerbostadshus i Kongahälla (kvarter 10)

Ulrica Engström informerar om vallgraven 1, gällande nybyggnad av flerbostadshus i Kongahälla (kvarter 10);

- Eventuellt ordförandebeslut vid senare tillfälle

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



§ 190/2021

## Information avseende nybyggnadsförbud för Hermansby 52 & 52a, Norra Instön

Nanna Starast och Jannie Alfredsson informerar om Hermansby 52 och 52a, norra Instön och för diskussion med nämnden.

- Ersättningshus eller nybyggnad

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 191/2021

## Vena 1:30 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0575)

### Sammanfattning

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Det råder stor efterfrågan på bebyggande i direkt närområde, se karta Efterfrågan på bebyggelse Vena 1:30 med närområde, upprättad av Bygglovenheten 2021-06-03.

Platsen prövades i Miljö- och byggnadsnämnden den 2020-09-10 då det gavs ett negativt beslut, se MOBN § 109/2020. Dessförinnan prövades platsen i Miljö- och byggnadsnämnden den 2019-03-21 då det beslutades att återremittera ärendet till Bygglovenheten ”för att utreda alternativ placering längs med vägen, höra grannar samt utreda möjligheter för positivt förhandsbesked”. Se MOBN § 67/2019. Ansökan prövades åter den 2019-06-18 då det beslutades om ett positivt förhandsbesked för två tomter, se MOBN § 148/2019. Ansökan överklagades och Länsstyrelsen upphävde den 2019-11-07 nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning på grund av utebliven motivering till positivt beslut. Länsstyrelsen tog då inte ställning till platsens lämplighet utan återförvisade på grund av utebliven beslutsmotivering från Miljö- och byggnadsnämnden. Ansökan togs åter upp i nämnden den 2020-05-20 då det beslutades om ett positivt förhandsbesked för två tomter, se MOBN § 119/2020. Ansökan överklagades igen och Länsstyrelsen upphävde återigen den 2020-07-23 nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning på grund av fortsatt utebliven motivering till positivt beslut.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnader på varsin angränsande tomt, längs med väg och med en tomtstorlek om ca 1400 kvm vardera, enligt inkommen situationsplan. Föreslagna tomter består i huvudsak av varierad gles och något kuperad, blandad skogsmark. I väster finns bostadshus, i öst och i syd finns delvis avverkad skogsmark. I norr finns grusväg och norr om den finns område med blandad skog och en mosse, ”Långemossen”. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Platsen ligger drygt 8 km körväg från påfart till väg E6 och ca 5,6 km till påfart väg 168. Avståndet till Ytterby tätort är drygt 5 km körväg. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 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. Sökanden har kommunicerats. Sökta åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik.

Aktuell plats är nyligen prövad i Miljö- och byggnadsnämnden, förutsättningarna bedöms inte vara förändrade sedan dess och därmed är bedömningen densamma som tidigare: De föreslagna tomterna uppvisar inga likheter med lucktomter, och byggnation här skulle sakna logisk avgränsning mot syd och öst. Sökta åtgärder ansluter till befintlig bebyggelse i väst, men

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

11 (93)

i övrigt sprider de ut sig i ett oexploaterat större område. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden skall bevaras.

Ny bebyggelse här strider även mot PBL. En ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse motverkas. Sökt åtgärd 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.

Förutom bristande hänsyn till landskapsbilden så råder även ett högt bebyggelsetryck i närområdet. I ärende med dnr 2018/0809 [REDACTED] som ligger endast ca 200 m öster om nu sökta åtgärder, beslutade Miljö- och byggnadsnämnden om negativt förhandsbesked för två sökta tomter motiverat bl a av detaljplanekrav den 2019-01-24. Se beslut § 14/2019. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma som lucktomter i den befintliga bebyggelsen är redan överskriden i det aktuella närområdet. Enligt kommunens översiktsplan liksom plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu sökta åtgärder. Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra.

Marken bedöms inte från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Vena 1:30 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-17

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-17

Bilaga Situationsplan, VA planering inkom 2021-05-17

Bilaga Karta efterfrågan på bebyggelse, upprättad 2021-06-03.

Bilaga Situationsplan, terrängskugga inkom 2021-05-17

Bilaga Översiktskarta Vena 1-30

Bilaga Skrivelse inkom 2021-06-14

## Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 4 kap. 2 p.3a § 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

5 950:-

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

12 (93)

*Avgiften omfattar prövning, 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**

Sökande har kommunicerats innan nämnd.

## **Övriga upplysningar**

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

13 (93)

§ 192/2021

## **Staby 1:9 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage. (Dnr MOBN2021/0166)**

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 193/2021

## Ytterby-Tunge 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0501)

### Sammanfattning

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby där aktuell plats ligger inom område för Natur och rekreation. Platsen ligger inom tätortsavgränsning för serviceort Ytterby.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt. Platsen ligger strax nordost om bebyggd fastighet och omges av varierad skog och högre terräng. Ca 25 m från platsen finns område med ”utökad bergtekniskt och geologiskt undersökningsbehov, möjlig potential för ras och blockutfall”. Där tillfart är utritad enligt situationsplanen går en flödesväg ner uppifrån skogs- och bergsområdet. I FÖP för Ytterby anges att inom natur- och rekreationsområde ska ny bebyggelse som ej är kopplad till natur/friluftsliv undvikas. I FÖP:s Grönstrukturplan är området utpekad som Natur- och friluftsområde.

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

Eftersom Bygglövenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser. Sökanden har kommunicerats, synpunkter har inkommit.

Platsen ingår i område som i FÖP Ytterby är utpekad som Natur-och rekreation och i dess Grönstrukturplan som Natur- och friluftsområde. Sökta åtgärder går därmed emot den nyantagna FÖP:ens intentioner om att ny bebyggelse ska vara kopplad till natur- och friluftsliv och annan bebyggelse undvikas. Sökta åtgärder är därmed inte lämpliga.

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

Ny bebyggelse här strider även mot PBL då hänsyn inte tas till natur- och kulturvärden, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse motverkas. Sökta åtgärder placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagen bebyggelse är inte ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas inte. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL och är ej förenliga med vare sig översiktsplan eller FÖP för Ytterby.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-06-17

15 (93)

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

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ytterby-Tunge 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-28

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-28

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-28

Bilaga Situationsplan, VA planering inkom 2021-04-28

Bilaga Flygfoto med situationsplan, upprättad 2021-05-18

Bilaga Terrängskugga med situationsplan, upprättad 2021-05-18

Bilaga Översiktskarta till MOBN

## 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

Handläggning 5 950:-

*Avgiften omfattar prövning, 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

Underlaget inför prövning i nämnden har kommunicerats till sökande och skrivelse har inkommit.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

16 (93)

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

17 (93)

§ 194/2021

## **Nereby 3:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2021/0183)**

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 195/2021

## Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 1 (Dnr MOBN2021/0493)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om cirka 120 kvm byggnadsarea med tillhörande tomt om cirka 1800 kvm. Fritidshuset planeras att uppföras i ett plan, enligt inkommen ritning.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ Miljöbalken (MB), samt inom område av riksintresse för friluftsliv och naturvård, enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § MB.

Sökt plats är belägen ute på Långö. Långö ligger mellan två naturreservat, Tofta naturreservat och Klåveröns naturreservat. Skärgårdsmiljön runtom Långö är inom föreslagen reservatsbildning.

Platsen ligger inom område med översvämningsrisk, enligt högsta havsvatten i dagens klimat samt framtida beräknade högsta havsvattennivåer (WSP har på uppdrag av Kungälv kommun utfört översvämningskartering i kommunen, rapport "Översvämningskartering daterad 2016-11-24").

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

Föreslagen byggnation placeras helt inom strandskyddat område samt inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård samt riksintresse kustområde, enligt Miljöbalken. Sökt fritidshus föreslås visserligen mellan befintliga byggnader, men skulle innebära att bebyggelse sprids vidare ut i orörd och skyddad natur.

Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan gäller för bl.a. strandskydd, att ny exploatering ej får förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. För områden som utgör riksintressen för naturvärden eller friluftslivet gäller att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena (sida 44).

Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd är förlagd inom en plats som omfattas av höga samt skyddsvärda naturvärden. Byggnation på platsen får inte förekomma med hänsyn till de höga naturvärdena. Åtgärden kan inte anses innebära att markområdet används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Sökt åtgärd kan inte innebära en från allmän synpunkt god hushållning med mark- och vattenresurserna eller bedömas lämpligt med hänsyn till naturvärden på platsen. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL. Det allmänna intresset av att bevara den skyddade naturen väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett fritidshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

19 (93)

Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad. Marken får därmed inte tas i anspråk för att bebyggas enligt 2 kap. 4 § PBL. Negativt förhandsbesked ska därför ges.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 1

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-18

Bilaga Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-06-01

Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning inkom 2021-04-27

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-27

Bilaga Skrivelse från sökanden inkom 2021-06-15

Bilaga Skrivelse - svar på kommunikering inkom 2021-06-15

Bilaga Fastighetskarta inkom 2021-06-15

Bilaga Skrivelse inkom 2021-06-15

Bilaga Lantmäteriets Detaljplaneutredning inkom 2021-06-15

## 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. 2 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL.

---

## Avgift

Handläggning 5950: -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, 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

Kommunicering har skickats den 2021-06-01, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttranden samt handlingar i ärendet, se skrivelser samt kartunderlag som inkom 2021-06-15.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

20 (93)

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 196/2021

## Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 2 (Dnr MOBN2021/0494)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om cirka 120 kvm byggnadsarea. Redovisad tomt uppgår till cirka 1360 kvm, enligt inkommen situationsplan. Fritidshuset planeras att uppföras i ett plan, enligt inkommen ritning.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ Miljöbalken (MB), samt inom område av riksintresse för friluftsliv och naturvård, enligt 3 kap. 6 § MB, riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § MB.

Sökt plats är belägen ute på Långö. Långö ligger mellan två naturreservat, Tofta naturreservat och Klåveröns naturreservat. Skärgårdsmiljön runtom Långö är inom föreslagen reservatsbildning.

Platsen ligger inom område med översvämningsrisk enligt framtida beräknade högsta havsvattennivåer (WSP har på uppdrag av Kungälv kommun utfört översvämningskartering i kommunen, rapport "Översvämningskartering daterad 2016-11-24").

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

Föreslagen byggnation placeras helt inom strandskyddat område samt inom område som omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård samt riksintresse kustområde, enligt Miljöbalken. Sökt fritidshus föreslås visserligen intill befintliga byggnader, men skulle innebära att bebyggelse sprids vidare ut i orörd och skyddad natur.

Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan gäller för bl.a. strandskydd, att ny exploatering ej får förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. För områden som utgör riksintressen för naturvärden eller friluftslivet gäller att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena (sida 44).

Bygglövenheten bedömer att föreslagen åtgärd är förlagd inom en plats som omfattas av höga samt skyddsvärda naturvärden. Byggnation på platsen får inte förekomma med hänsyn till de höga naturvärdena. Åtgärden kan inte anses innebära att markområdet används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Sökt åtgärd kan inte innebära en från allmän synpunkt god hushållning med mark- och vattenresurserna eller bedömas lämpligt med hänsyn till naturvärden på platsen. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL. Det allmänna intresset av att bevara den skyddade naturen väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett fritidshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

22 (93)

Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad. Marken får därmed inte tas i anspråk för att bebyggas enligt 2 kap. 4 § PBL. Negativt förhandsbesked ska därför ges.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Långö 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus, tomt 2

Bilaga Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-06-01

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-27

Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning inkom 2021-04-27

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-27

Bilaga Skrivelse inkom 2021-06-15

Bilaga Skrivelse - svar på kommunikering inkom 2021-06-15

Bilaga Skrivelse från sökanden inkom 2021-06-15

## 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. 2 § PBL,

2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL.

---

## Avgift

Handläggning 5950: -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, 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

Kommunicering har skickats den 2021-06-01, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelser inkomna 2021-06-15.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

23 (93)

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 197/2021

## **Kastellegården 1:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av lokal för padel/gym/take-away (Dnr MOBN2021/0467)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av lokal för padel/gym/take-away inom fastigheten Kastellegården 1:70. Redovisad byggnad uppgår till cirka 2330 kvm byggnadsarea.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 110 & 110a. Bestämmelserna innebär bland annat att området skall användas för småindustri samt att byggnadshöjd får uppgå till högst 8 meter. Redovisad tillhörande parkering är placerade inom område för högspänningsledning.

Då Bygglövenheten bedömer att sökt åtgärd innebär en för stor avvikelse från användningen i gällande detaljplan, har berörda grannar och remissinstanser inte getts möjlighet att yttra sig.

Den sökta användningen lokal för padel, gym och take-away ryms inte inom användningen småindustri, vilket innebär att den sökta åtgärden avviker från detaljplanen. Redovisade parkeringar är inom område som får användas endast för elektrisk högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål. Sökta parkeringar ryms inte inom användningen och utgör inte ett samhörigt ändamål. Frågan är då om den sökta åtgärden kan ses som liten avvikelse eller inte.

Vid bedömning av liten avvikelse är en förutsättning att bygglovspliktiga åtgärder inte får ske i strid mot en bestämmelse i detaljplan eller områdesbestämmelser. De begränsade möjligheterna till avvikelser syftar till att byggandet i väsentlig grad ska regleras genom omsorgsfullt beredda, lokalt förankrade och politiskt beslutade detaljplaner, från vilka endast mindre avvikelser kan tillåtas inom ramen för planernas syften. I förarbetet till plan- och bygglagen framgår att inredning och användning för ett i planen inte avsett ändamål inte anses vara en mindre avvikelse (prop. 2009/10:170 del 1 s. 289).

Utifrån ovanstående bedömer bygglovenheten att förutsättningar att ge bygglov saknas eftersom den sökta åtgärden inte kan bedömas som liten avvikelse. De skäl som sökande framfört i sin ansökan ändrar inte bedömningen.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Kastellegården 1:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av lokal för padel/gym/take-away

Bilaga Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-05-31

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-23

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-23

Bilaga Nybyggnadskarta inkom 2021-04-23

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

25 (93)

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser

## 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 att höra grannar och andra instanser.

---

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning): ████████████████████

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

26 (93)

§ 198/2021

## **Glose 10:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (Dnr MOBN2021/0171)**

Ärendet utgår

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 199/2021

## **Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0343)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om cirka 140 kvm byggnadsarea samt tillhörande garage om cirka 65 kvm byggnadsarea. Redovisad tomt uppgår till 2925 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Fornlämningar finns i närområdet. Platsen ligger strax utanför tätortavgränsning i kustzon (prioriterad kustort) enligt kommunens översiktsplan 2010. Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor utgörs platsen av urberg.

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

Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2021-06-14.

Aktuell plats utgör en del av ett större sammanhängande skogsbeklätt bergsområde, som är starkt kuperat. Föreslagen tomt är ingen lucktomt, utan placeras enskilt i ett oexploaterat och sammanhängande skogs- och bergsområde där befintliga byggnader saknas intill sökt plats. Närmsta befintliga bostadshus ligger cirka 140 meter sydväst om sökt plats. Närmsta befintliga hus ligger på cirka + 22 meter över havet medan nu sökt bostadshus placeras på cirka + 40 meter över havet. Bygglövenheten bedömer därmed att sökt åtgärd inte får något samband med eller kompletterar närmsta befintliga bebyggelse, eftersom det är mycket stora nivåskillnader mellan närmsta befintliga bostadshus och nu sökt åtgärd, samt relativt stort avstånd mellan platserna. Sökt åtgärd skapar istället en egen bebyggelseenhet, som skulle kunna öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse på platsen. Föreslagen åtgärd är inte lämplig med hänsyn till landskapsbilden och bedöms inte främja en ändamålsenlig struktur, eller medföra en god helhetsverkan. Föreslagen byggnation tar inget stöd i landskapet genom sökt placering belägen uppe på det kuperade skogs- och bergsområdet och bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

Sökt plats har stora nivåskillnader om cirka 10 meter inom föreslagen tomt och platsen utgör en del av ett starkt kuperat, sammanhängande skogs- och bergsområde. Byggnation här skulle kräva relativt omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan, i det oexploaterade området. På aktuell plats kommer en bostadstomt inte att kunna ordnas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma till byggnadsverket eller på annat sätt använda tomten, om samtidigt naturförutsättningarna så långt möjligt skall tas till vara. Bygglövenheten bedömer att föreslagen byggnation inte bedöms lämplig sett till naturförutsättningarna. Sökt åtgärd strider mot 8 kap. 9 § (punkt 1 & punkt 5) PBL.

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-06-17

28 (93)

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-30

Bilaga Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2021-05-31

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-04

Bilaga Skrivelse - svar på kommunikering inkom 2021-06-14

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag.

Omröstning begärs inte.

## 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, 8 kap. 9 § (punkt 1 & punkt 5) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

## Avgift

Handläggning 5950: -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, 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

Kommunicering har skickats den 2021-05-31, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2021-06-14.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

29 (93)

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 200/2021

## **Bollestad 2:1- Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0440)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus och garage, på varsin föreslagen tomt. Tomterna är cirka 4300 kvm respektive cirka 3700 kvm enligt ansökan. För platsen saknas detaljplan och omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra, mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. Observera! Det finns en nergrävd el och fiber ledning som korsar de nya fastigheterna. Sökande ombuds kontakta Kungälvs energi för offert, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen kulturmiljöenhet som med hänvisning till kulturmiljölagens bestämmelser inte ser hinder mot den planerade åtgärden, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som inte har något att invända mot ansökt åtgärd men vill bl.a. lämna följande information till sökanden. Längs med de föreslagna tomterna går det en stenmur. Stenmuren kan vara biotopsskyddad. Sökanden bör samråda med länsstyrelsen innan ingrepp görs i stenmuren. Enskilda dricksvattentäkter och avloppsanläggningar ska anläggas på respektive tomt, se yttrande för mer information.

Ärendet har remitterats till Trafikverket som bl.a. yttrar att fastigheten Bollestad 2:1 är belägen inom vägutredningsområdet för väg 168, Ekelöv-Kareby och är inom lokaliseringalternativ 2. Trafikverket har tillsammans med Västra Götalandsregionen och Kungälvs kommun konstaterat att ytterligare underlag behöver tas fram inför det fortsatta arbetet med vägplanen för väg 168 Ekelöv-Kareby. Projektet inväntar det kompletterande underlaget innan arbetet med vägplanen återupptas. Därav är det svårt att avgöra om och hur mycket fastigheten och de två enbostadshusen kommer att påverkas. Trafikverket har inget att invända mot att förhandsbesked för de två enbostadshusen beviljas, men sökande ska vara medveten om en eventuell framtida påverkan av projektet, se yttrande.

Fastighetsägarna till [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] och Kareby Västra Vägsamfällighet har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga fastighetsägare har yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökta åtgärder ligger på ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik. Föreslaget bostadshus på tomt i öst lägger sig angränsande till befintligt bostadshus i öster. Föreslagen bostadshus har en placering på liknande höjd som angränsande bostadshus, vilket gör att föreslagen byggnation bedöms följa bebyggelsemönstret längs med vägen, med bostäder förlagda utmed och i nerkanten av berget. Föreslagen tomt har tänkt att använda sig av befintlig väg som går till angränsande fastighet Bollestad 1:19. Förslaget bostadshus på tomt i väst, lägger sig istället i

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

31 (93)

något av en glänta uppe på berget och angränsar mot en bostadsfastighet i norr. Tillfart är föreslagen från befintlig väg i väster.

De båda tomterna är inga regelrätta lucktomter, men avgränsas av ett kuperat berg i väster och de föreslagna placeringarna av bostadshus inom de föreslagna tomterna gör att bygglovenheten bedömer att de ansluter och kompletterar till befintlig bebyggelse och tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden.

Det är viktigt att bostadshusen samt ev. komplementbyggnader i bygglovskedet placeras på de mer flacka partier inom tomterna så tillgängligheten inom tomterna kan lösas och samtidigt att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. Exakt husplacering och hustyp avgörs i kommande bygglovskede.

Sammantaget gör Bygglovenheten bedömningen att åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier i tillräcklig mån, samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Bollestad 2:1- Förhandsbesked för nybyggnad av två st enbostadshus och garage

Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-21

Bilaga Yttrande från Trafikverket inkom 2021-05-20

Bilaga Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2021-05-11

Bilaga Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-05-04

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-15

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-05-18

Bilaga Situationsplan med VA och djurhållning inkom 2021-04-15

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-15

Bilaga Översiktskarta till nämnden

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 10 740:-

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

## Övriga upplysningar

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

32 (93)

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år från att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

Byggnaderna skall anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 201/2021

## Myrebacka 1:3- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0461)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med garage som enligt ansökan har en byggnadsarea på cirka 120 kvm för bostadshuset samt cirka 35 kvm för garaget. Föreslagen tomt har enligt ansökan en storlek på cirka 1800 kvm.

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

Platsen ligger på cirka 2 km avstånd till närmsta hållplats för kollektivtrafik. Bygglövenheten bedömer att sökt plats inte uppfyller översiktsplanens kriterie (I.) om närhet till kollektivtrafik. Detta utgör inte det största hindret för att lämna ett positivt förhandsbesked.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen tomt är ingen lucktomt och föreslagen placering har inget samband med någon befintlig bebyggelse. Det saknas logisk och visuell avgränsning för sökt åtgärd. Den skulle istället utgöra en ny, egen liten bebyggelseenhet och bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur i motsats till att den hålls samman.

Sökt åtgärd lägger sig i ett något kuperat skogsområde. Föreslagen placering öppnar upp för en ny struktur samt eventuell vidare bebyggelse i det nu oexploaterade området. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen. Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tillägget i bebyggelsen kan inte anses vara varsamt. 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. Bygglövenheten får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Myrebacka 1:3- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-21

Bilaga Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-05-20

Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-10

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-21

Bilaga Översiktskarta till nämnden

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

34 (93)

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

## 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.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 202/2021

## **Rishammar 5:21- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0487)**

### **Sammanfattning**

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin föreslagen tomt, som enligt situationsplan har en storlek på cirka 1000 kvm vardera. Kända fornlämningar finns i närheten. Då Bygglövenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. De två föreslagna bostadshusen med dess tomter bygger inte vidare på vare sig landsbygdens eller närområdets karaktär. Sett till övrig bebyggelse i det direkta närområdet samt deras tomtstorlekar, skulle de tänkta placeringarna av bostadshusen samt föreslagna tomtgränser skapa ett mycket trångt intryck på platsen. Den rådande karaktären för området utgörs av en glesare bebyggelse med mer generösa tomtstorlekar än de tänkta åtgärderna. Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster, och kan därmed inte anses vara ett varsamt tillägg, där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL, 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL samt mot kommunens gällande översiktsplan.

Dessutom råder för det direkta närområdet en stor efterfrågan för byggnation, se karta Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-06-02. Det har beviljats två tomter 2018 på direkt angränsande fastighet och därmed har översiktsplanens riktlinje om att enstaka byggnader, d.v.s. 1-2 hus, kan tillkomma som s.k. lucktomter i den befintliga bebyggelsen redan medgetts. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Rishammar 5:21- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus  
Bilaga Översiktskarta till nämnden  
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-27  
Bilaga Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-06-02  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-27

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

36 (93)

## Beslut

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

**Avgift** 5 950 kr

*Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Sökande kommunicerades 2021-06-02. Sökande har ombetts att senast 2021-06-14 inkomma med ev. skrivelse.

## Övriga upplysningar

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

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 203/2021

## Sanner 2:1- Förhandsbesked nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0495)

### Sammanfattning

För fastigheten saknas detaljplan och omfattas inte av några särskilda bestämmelser. Platsen angränsar till sumpskog och våtmark klass 3 (Häljeröds mosse) i syd och sydost. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin föreslagen tomt som enligt situationsplan har en storlek om cirka 1100 kvm vardera.

Fastighetsägarna till [REDACTED] har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Ny tillfart är föreslagen på fastighet [REDACTED]. Kart- och Mark har yttrat sig i form av att Kungälv kommun är fastighetsägare till fastighet [REDACTED]. De skriver att ett servitutsavtal för utfartsväg till ny fastighet del av [REDACTED] ska upprättas med Kart och Mark såsom fastighetsägare till [REDACTED]. På fastigheten [REDACTED] finns ett jaktarrande med avtalsnr. [REDACTED] kontaktperson [REDACTED]. Se yttrande.

Det har inkommit synpunkter från [REDACTED] som finner det högst olämpligt att anlägga två enbostadshus på platsen. De skriver bl.a. om oro för påverkan på deras borrhål (vatten och bergvärme), oro för att det natursköna området med sitt rika djurliv skulle påverkas, att kärret/mossen skulle påverkas negativt med dess häckande fåglar, de anser vidare att det finns bättre lämpade platser för byggnation på fastigheten, se skrivelse för mer information samt foton. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Föreslagna tomter lägger sig angränsande befintligt bostadshus, men är inga lucktomter då de saknar avgränsningar i sydväst, nordväst och i norr. Föreslagna tomter utökar bebyggelsen längs med fastighetsgränsen och inte längs med prästvägen som de befintliga tomterna till största del är förlagda längs med och tar därmed inte hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Utökning och spridning av bebyggelsen åt sydväst, längre in mot skogen samt mot våtmarken/sumpskogen främjar inte en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen. Tillägget i bebyggelsen är inte varsamt. Åtgärderna strider därmed mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL liksom 2 kap. 6 § (p. 1) samt sista stycket PBL.

Miljöenheten yttrar att platsen angränsar till ett inventerat våtmarksområde och sumpskog. Miljöenheten bedömer att det finns en risk för att våtmarksområdet kan påverkas negativt av byggnation i så nära anslutning av våtmarken. Våtmarker är livsviktiga livsmiljöer för en stor mängd arter, och i takt med att våtmarkerna minskar trängs dessa arter undan. Nitton procent av Sveriges rödlistade arter förekommer i olika typer av våtmarker, varav elva procent är direkt

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

38 (93)

knutna till våtmarker som habitat. När våtmarkernas hydrologi förändras drabbas de djur och växter som lever där. Det är även viktigt att det finns en buffertzona, kantzon, innan våtmarksområdet. Gränsmiljöer kan bidra till biologisk mångfald i övergången mellan två habitat, negativa effekter på kantzonen är riskabla för känsliga miljöer. Miljöenheten anser att även området utanför själva våtmarken därför har ett värde att bevara och inte exploatera.

Bygglagenheten bedömer att åtgärden inte kan anses innebära att markområdet används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt innebär inte en långsiktig god hushållning med mark. Åtgärden uppfyller därmed inte 2 kap. 2 § PBL samt 2 kap. 3 § (p. 3) PBL.

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Sanner 2:1- Förhandsbesked nybyggnad av två enbostadshus

Bilaga Granneyttrande inkom 2021-05-25

Bilaga Granneyttrande inkom 2021-05-19

Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-27

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-05-27

Bilaga Granneyttrande bilaga inkom 2021-05-25

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-27

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-27

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Skrivelse inkom 2021-06-04

Bilaga Bilaga inkom 2021-06-04

## Beslut

### Yrkande

Claes Andersson (L): Positivt förhandsbesked ges.

### Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

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

Avgift 10 740 kr

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

39 (93)

*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.

## Övriga upplysningar

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Gör inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 204/2021

## Lundby 2:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0536)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin föreslagen tomt, som enligt situationsplan har en storlek på vardera cirka 1200 kvm. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Då Bygglövenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna tomter är inga lucktomter och saknar avgränsningar. Föreslagna byggnation lägger sig på motsatt sida vägen och föreslagna placeringar har inget samband med någon befintlig bebyggelse, utan skulle istället utgöra en ny, egen liten bebyggelseenhet och bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur i motsats till att den hålls samman.

Bostadshus på platsen kan inte anses bygga vidare på närområdets karaktär, där bebyggelsen främst karaktäriseras av byggnader placerade nedanför berg. Föreslagna bostadshus är placerade på en höjd om cirka + 41 meter över havet, medan vägen och bostadshusen nedanför ligger på en höjd om cirka + 33 meter till cirka + 35 meter över havet, vilket ger en nivåskillnad på cirka 6-8 meter. Föreslagna åtgärd bedöms inte visa hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tillägget i bebyggelsen kan inte anses vara varsamt. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL, 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL samt mot kommunens gällande översiktsplan.

Dessutom råder för det direkta närområdet en mycket stor efterfrågan för byggnation, se karta Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-05-20. Det har beviljats en tomt år 2018, en tomt år 2020 samt två tomter år 2021, därmed har översiktsplanens riktlinje om att enstaka byggnader, d.v.s. 1-2 hus, kan tillkomma som s.k. lucktomter i den befintliga bebyggelsen redan medgetts. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lundby 2:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus  
Bilaga Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-05-20  
Bilaga Ansökan inkom 2021-05-06  
Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-20  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-06

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

41 (93)

Bilaga Skrivelse inkom 2021-05-20

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-31

Bilaga Bilaga inkom 2021-05-31

Bilaga Svar på kommunikering nr 2 inkom 2021-05-31

## Yrkande

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

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ärendet återremitteras.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 205/2021

## Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0583)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Föreslagen tillfart ligger inom inventerad ädellövskog, klass 3, enligt Länsstyrelsen. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus och garage. Föreslagen plats samt tillfartsväg utgörs av ett kraftigt kuperat skogs- och bergsområde, som är en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde. Då Bygglövenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Föreslagen plats uppfyller inte översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökt plats är ingen lucktomt. På fastigheten finns ett bygglov för en sommarstuga från 1966, det finns ingen uppgift från Miljöenheten eller Renhållningsenheten om något befintligt avlopp eller slamtömning till fastigheten. Platsen är en del av ett kraftigt kuperat samt oexploaterat skogs- och bergsområde, med inventerad ädellövskog.

Befintlig väg nedanför berget är förlagd på en höjd om cirka +23 meter över havet. Nu sökt åtgärd kan varken få ett visuellt eller strukturellt samband med bebyggelsen nedanför skogs- och bergsområdet genom sin placering, där aktuell plats har nivåskillnader mellan cirka +46 och + 52 meter över havet inom fastigheten. Bostadshus med komplementbyggnader på sökt plats skulle överordna sig, bryta rådande landskapsbild samt sprida sig ut i ett oexploaterat område. Den dominerande verkan skulle bli påtaglig från det öppna landskapet i närområdet och skulle innebära en stor påverkan på omgivningen genom sin placering på berg. Åtgärden bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen eller främja en ändamålsenlig struktur. Sökta åtgärder skapar en egen bebyggelseenhet, som skulle kunna öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse på platsen. Det bedöms inte lämpligt med hänsyn till landskapsbild, en god helhetsverkan eller de naturvärden som finns runt om platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (p. 1) PBL och 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL.

Tillfartsväg till sökt plats har redovisats. Bygglövenheten bedömer att en tillfart på föreslagen plats skulle innebära ett stort ingrepp i naturen både med avseende på ädellövskogen samt ingreppet i berget, då det är kraftiga nivåskillnader mellan befintlig väg och föreslagen plats. På aktuell plats kommer inte en tillgänglig väg kunna ordnas, om samtidigt naturförutsättningarna så långt möjligt skall tas till vara. Sökt åtgärd strider därmed mot 8 kap. 9 § PBL.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Veneröd 1:23- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

43 (93)

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-19  
Bilaga Terrängskugga, upprättad 2021-05-27  
Bilaga Översiktskarta till nämnden  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-01  
Bilaga Förrättningskarta inkom 2021-06-01  
Bilaga Servitutavtal inkom 2021-06-01  
Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-06-01

## Beslut

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

**Avgift** 5 950 kr

*Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Sökande kommunicerades 2021-05-27. Sökande har ombetts inkomma med ev. skrivelse senast 2021-06-09. Sökande inkom med reviderad situationsplan samt bilagor 2021-06-01.

## Övriga upplysningar

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

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign

§ 206/2021

## **Instön 1:422 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2020/1055)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser förhandsbesked för ett ersättningshus på fastigheten Instön 1:422 som ligger längs Djupuddsvägen. Befintlig byggnad är en enklare fritidsbostad i ett våningsplan på ofri grund och med en area på ca 40 kvm enligt ansökan. Det nya bostadshuset föreslås ha en area på 140 bruttoarea (BTA) och uppföras i en våning med möjlighet till inredd vind. Förslaget innebär även ett garage/uthus på ca 40 kvm BTA.

Befintlig bebyggelse längs Djupuddsvägen består av lågmäld bebyggelse med enplanshus med en BYA/BTA på max ca 140 kvm. Byggnaderna är anpassade till platsen med hänsyn till terräng och natur.

För platsen saknas detaljplan, men omfattas av planprogram för Norra Instön beslutad av kommunstyrelsen 2017-02-08. Enligt planprogrammet för Norra Instön ingår Djupuddsvägen som bostadsområde för omvandling och komplettering av enstaka tomter och eventuell prövning av ökad byggnadsarea. En av gestaltungsprinciper som anges i planprogrammet är att nya tomter och tillbyggnader av bostäder ska förhålla sig till befintlig bebyggelse och tomt och undvika sprängning och uppfyllnad. Syftet med planprogrammet är att utgöra ett underlag och en inriktning för kommande detaljplaneläggning av nya bostäder och omvandling av befintlig bebyggelse.

Fastighetsägarna till [REDACTED] och [REDACTED] har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL) som framför synpunkter. Ärendet har remitterats till Miljöenheten som anger förutsättningar för vatten och avlopp till fastigheten, se yttrande.

Sökt byggnation på platsen ansluter till den befintliga bebyggelsen längs Djupuddsvägen och utgör redan en så kallad lucktomt. Platsen i sig är lämplig för bebyggelse då den redan till viss del är ianspråktagen för ändamålet. Föreslagen tomt bedöms därmed uppfylla översiktsplanens kriterium (II) om hänsyn till landskapsbilden.

Översiktsplanen anger att nya områden som ska tas i anspråk för två hus eller fler ska prövas i detaljplan. Med hänsyn till planprogram för Norra Instön behöver ställning tas om byggnationen ska föregås av en detaljplaneläggning så att bebyggelsemiljöns utformning kan regleras i ett sammanhang för området. Då föreslagen byggnation anpassats till kringliggande bebyggelse bedöms den inte försvåra en kommande planläggning av området. För att säkerställa detta förenas förhandsbeskedet med villkor om storlek på byggnationen. Huvudbyggnaden föreslås få vara max 140 kvm bruttoarea (BTA) och komplementbyggnad max 40 kvm BTA. Byggnader föreslås vidare få uppföras i max en våning. I och med dessa villkor, samt att det endast avser en bostad, bedöms att krav på detaljplan inte behöver ställas, enligt 4 kap. 2 § p. 2 PBL.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-06-17  
45 (93)

Med hänsyn till föreslagen byggnations anpassning till planprogrammet för Norra Instön samt översiktsplanen får den anses även uppfylla kraven på ändamålsenlig struktur och god helhetsverkan enligt 2 kap. 3 § p. 1 samt 2 kap. 6 § PBL. Exakt placering och utformning får prövas i framtida ansökan om bygglov.

Grannarnas synpunkter gällande vatten och avloppssituationen i området är förståelig, frågan bedöms dock vara utredd av Miljöenheten som anger att det finns en godtagbar lösning efter att erforderliga tillstånd ansökts om och erhållits. Även om en byggnation på platsen förändrar närmiljön så kan föreslagen byggnation, med hänsyn till att den till viss del är ianspråktagen, inte anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Föreslagen byggnation bedöms i och med ovanstående uppfylla översiktsplanens samt planprogrammet för Norra Instöns riktlinjer och kriterier tillräckligt väl, samt de i sammanhanget relevanta kraven i PBL. Positivt förhandsbesked kan därmed ges.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Instön 1:422 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage  
Bilaga Grannyttrande inkom 2021-01-28  
Bilaga Grannyttrande inkom 2021-01-20  
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-05-18  
Bilaga VA- plan inkom 2021-05-18  
Bilaga Ansökan inkom 2021-01-12  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-18  
Bilaga Bilaga inkom 2021-01-12  
Bilaga Översiktskarta, vändplats inkom 2020-12-03  
Bilaga Översiktskarta inkom 2020-12-03

## Beslut

- Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL. Som villkor för beslutet gäller, enligt 9 kap. 39 § PBL:
- Huvudbyggnad får vara max 140 kvm bruttoarea (BTA) och komplementbyggnad max 40 kvm BTA.
  - Byggnader får uppföras i max en våning.

Bengt Ludvig (S) deltar inte i handläggning eller beslut i ärendet på grund av jäv.

## Avgift

Handläggning 9 788:-

*Avgiften omfattar 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.

## Övriga upplysningar

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

46 (93)

om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

---

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

47 (93)

§ 207/2021

## **Instön 1:102 - Nybyggnad av enbostadshus och rivning av befintligt (Dnr MOBN2021/0047)**

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 208/2021

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

### **Sammanfattning**

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

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

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

Ansökan avviker från detaljplanen gällande att handelsändamål föreslås inom område för kontorsändamål, samt att in- och utfarter föreslås där det är utfartsförbud.

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

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

49 (93)

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

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

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

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

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rollsbo 1:40 - Nybyggnad av handels- och kontorsbyggnad

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-31

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-31

Bilaga Verksamhetsbeskrivning inkom 2021-05-31

Bilaga Planritning inkom 2021-05-31

Bilaga Markplanering inkom 2021-05-31

Bilaga Sektionsritning inkom 2021-05-31

Bilaga Fasadritning inkom 2021-05-31

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Svar på kommunikering, följebrev inkom 2021-06-11

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-06-11

Bilaga Svar på kommunikering, bilaga inkom 2021-06-11

## Yrkande

Claes Andersson (L): Ärendet återremitteras för fortsatt utredning av trafik samt höra grannar och andra remissinstanser.

## Yrkande

John Magnusson (SD): Förvaltningens förslag till beslut

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

50 (93)

## Proposition

Ordföranden ställer yrkandena mot varandra och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ärendet återremitteras

Johanna Salekärr lämnar en anteckning till protokollet.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 209/2021

## Flottören 7 - Nybyggnad av skärmtak (Dnr MOBN2021/0511)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av skärmtak på 422 kvm byggnadsarea (BYA) för industri- och lagerändamål. På fastigheten har funnits tidsbegränsat lov för en tälthall på 700 kvm sedan 2006. Verksamheten vill nu ersätta denna med en permanent lösning.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 194. Bestämmelserna innebär bland annat att området ska vara till för småindustri och att 1/3 av fastigheten får bebyggas. För denna fastighet innebär det en byggrätt på 1 434 kvm BYA.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att byggrätten överskrids. Föreslagen byggnation innebär att den sammanlagda byggnadsarean för fastigheten blir 1 779 kvm, vilket innebär en överyta på 345 kvm, 24 %.

Enligt 9 kap. 30 § 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 byggrätten överskrids med 24 % kan inte anses vara en liten avvikelse eller vara förenligt med detaljplanens syfte.

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 Flottören 7 - Nybyggnad av skärmtak

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-30

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-30

Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning inkom 2021-04-30

Bilaga Översiktskarta till nämnden

### Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras.

### Proposition

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

Omröstning begärs inte.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

52 (93)

## Beslut

Ärendet återremitteras.

---

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 209/2021

## **Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2021/0468)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av fem flerbostadshus med totalt 80 lägenheter. Samtliga flerbostadshus (Hus 1-5) får en area på 388 kvm BYA, 1 736 kvm BTA och 216 kvm OPA. Ansökan avser också en komplementbyggnad (Hus 7) för gemensamhetslokal och cykelrum på 158 kvm BYA/BTA, samt två miljörum (Hus 6 och 8) om vardera 42 kvm BYA/BTA. Till ansökan ingår också markförändringar och anläggning av gårdsytor och parkeringsplatser.

Fastigheten är under pågående avstyckning från stamfastigheten Kastellegården 1:52, till nya fastigheten Mangården 1.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 360, Nordtag. Bestämmelserna innebär bland annat att 40 % av fastighetsstorleken får bebyggas. Byggrätterna för den nya fastigheten Mangården 1 blir 3 905 kvm. Den sammanlagda arean av samtliga hus blir 2 182 kvm.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader

Bilaga Yttrande från TGP inkom 2021-05-12

Bilaga Yttrande från renhållningen inkom 2021-05-21

Bilaga Yttrande från Bohus räddningstjänstförbund inkom 2021-05-19

Bilaga Utvärdig kulör- och materialbeskrivning inkom 2021-04-23

Bilaga Planritning plan 1 - 4 översikt hus 1, 2, 5 inkom 2021-04-23

Bilaga Planritning plan 5 takplan översikt hus 1, 2, 5 inkom 2021-04-23

Bilaga Planritning plan 1 - 4 översikt hus 3, 4 inkom 2021-04-23

Bilaga Planritning plan 5 takplan översikt hus 3, 4 inkom 2021-04-23

Bilaga Sektionsritning hus 1, 2, 5 inkom 2021-04-23

Bilaga Sektionsritning hus 3, 4 inkom 2021-04-23

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-23

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Fasadritning Hus 1 inkom 2021-06-04

Bilaga Fasadritning Hus 2 inkom 2021-06-04

Bilaga Fasadritning Hus 3 inkom 2021-06-04

Bilaga Fasadritning Hus 4 inkom 2021-06-04

Bilaga Nybyggnadskarta inkom 2021-06-04

Bilaga Handlingsförteckning inkom 2021-06-04

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

54 (93)

Bilaga Utlåtande tillgänglighet inkom 2021-06-04  
Bilaga Markplaneringsplan inkom 2021-06-04  
Bilaga Handlingsförteckning mark landskap inkom 2021-06-04  
Bilaga Marksektionsritning A-A, B-B inkom 2021-06-04  
Bilaga Planer och översiktsritning Hus 6, 7, 8 inkom 2021-06-04  
Bilaga VA-uppgift inkom 2021-06-07

## Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED], certifierad till 2021-12-06.

## Avgift

Handläggning 114 508:-

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

*Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.*

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

## Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställt (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

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

Den kontrollansvarige ska kunna slutföra sitt uppdrag. Om certifikatet inte förnyas behöver ny förslag till kontrollansvarig inkomma och beslutas om.

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

55 (93)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

\_\_\_\_\_  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Boråsvägen 15  
C, 523 01 Ulricehamn  
KA [REDACTED] [REDACTED], via e-post  
[REDACTED] [REDACTED]

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 211/2021

## Torsby 1:38-1:44 - Nybyggnad av radhus (Dnr MOBN2021/0286)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av radhus på fastigheterna Torsby 1:38-1:44 inom Kärna Västerhöjden. Radhusen uppförs i två våningar och delas in i två längor, Hus A och B, och om vardera 4 respektive 9 bostadsenheter, totalt 13 bostäder. Hus A får en bruttoarea (BTA) på 569 kvm och Hus B får en BTA på 1 346 kvm. Ansökan avser även ett miljöhus på 24 kvm BTA.

För området gäller detaljplan Hermansby 331, antagen 2008. Föreslagen åtgärd avviker från detaljplanen avseende:

- För det området där Hus B placeras reglerar detaljplanen att det ska vara kedjehus. Föreslagen byggnation innebär radhus.
- Tillåten bruttoarea (BTA) för det området där Hus A placeras är 900 kvm. Enligt beviljat lov sedan tidigare är 351 kvm redan utnyttjat. Föreslagen byggnation innebär 569 kvm BTA vilket totalt blir 920 kvm BTA. Byggrätten överskrids därmed med 20 kvm BTA, ca 2 %.
- Taklutningen ska vara 10-30 grader. Föreslagen byggnation har en takvinkel på 8 grader.
- Plushöjder för vägar är angett i detaljplanen. Dessa frångås.
- Detaljplanen är indelad i allmän plats (lokalväg och natur) och kvartersmark. Föreslagen byggnation innebär att detta frångås då tomtplatser med parkering förläggs inom allmän plats. Hus B ligger delvis inom naturmark i väster. Väg föreslås på kvartersmark. Stora förändringar av marknivåer påverkar även naturmarken i anslutning till byggnationen.

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. De föreslagna avvikelserna kan inte tillsammans anses vara små avvikelser och byggnationen överensstämmer då inte med detaljplanens syfte.

Enligt 8 kap. 9 § PBL gäller att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att (1.) naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara. Föreslagen byggnation innebär stora förändringar av marknivåer och som dessutom påverkar allmän plats (natur). Byggnation inom kvartersmark ska kunna lösas inom kvartersmarken utan att påverka allmän plats. Utifrån inlämnade handlingar bedöms föreslagen byggnation inte vara anpassad till naturförutsättningarna.

Vid en sammantagen 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 Torsby 1:38-1:44 - Nybyggnad av radhus  
Bilaga Ansökan inkom 2021-03-17

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

57 (93)

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-24  
Bilaga Planritning hus A inkom 2021-05-24  
Bilaga Planritning hus B inkom 2021-05-24  
Bilaga Planritning typplan hus A inkom 2021-05-24  
Bilaga Planritning typplan hus B inkom 2021-05-24  
Bilaga Plan-, fasadritning miljöhus inkom 2021-05-24  
Bilaga Fasadritning hus A inkom 2021-05-24  
Bilaga Fasadritning hus B inkom 2021-05-24  
Bilaga Översigtskarta till nämnden

## Förslag till beslut

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

## Avgift

Handläggning: 6 400:-

*Avgiften omfattar handläggning och administration.*

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

## Kommunicering

Sökanden har kommunicerats och givits möjlighet att inkomma med synpunkter eller revidera ansökan. Sökanden har valt att skicka in nya handlingar, men som fortfarande avviker från detaljplanen och som inte är tillräckliga för att kunna göra en utredning av ansökan i sin helhet, men tillräckligt komplett för att kunna pröva ett avslag.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar, bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):

[REDACTED] / Teambo Familjehem AB  
2  
[REDACTED] KUNGÄLV

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 212/2021

## **Simbadet 1 - Nybyggnad av komplementbyggnad till simbadet (Dnr MOBN2021/0338)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av en komplementbyggnad till simbadet bestående av kiosk, biljettförsäljning och toaletter samt personalutrymme för de som arbetar på simbadet. Byggnaden avser att ersätta de tillfälliga lösningar som ställts upp tidigare år. Byggnaden blir på 107 kvm byggandesarea (BYA) fördelat på 90 kvm bruttoarea (BTA) och 17 kvm öppenarea (OPA).

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1749 från 1986. Bestämmelserna innebär bland annat att området ska vara till för idrott och därmed samhörigt ändamål. Detaljplanen reglerar även mark som inte får bebyggas, så kallad prickad mark. Bestämmelse ställer även krav på geoteknisk utredning på grund av speciella geotekniska förhållanden.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen då byggnaden i sin helhet placeras på prickad mark, så berörda fastighetsägare har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter mot föreslagen byggnad har inkommit från ägarna till Löjan 21 angående förlorad utsikt.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska en åtgärd överensstämma med detaljplanen och får därmed inte heller strida mot detaljplanen. Komplementbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas, vilket innebär att den sökta åtgärden avviker från 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. Byggnation helt på prickad mark som inte får bebyggas har i flertalet domar inte ansetts vara en liten avvikelse. Bygglovenheten bedömer därför att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse.

Efter att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut kan ytterligare undantag från detaljplanen prövas enligt 9 kap. 31 c § PBL. Den sökta åtgärden överensstämmer med detaljplanens övergripande syfte som är att området ska vara till för idrott. Komplementbyggnaden till simbadet (idrott) ska innehålla bland annat kiosk och publika toaletter, vilket är några av de exemplen som tas upp i förarbetena (Prop, 2013/14:126 s 309 ff) till 9 kap. 31 c § PBL. Biljettförsäljning och personalutrymmen för simbadet får anses ingå inom samma kategori. Bygglovenheten bedömer därmed att ansökan uppfyller kriterierna för 9 kap. 31 c § p. 1 PBL, då åtgärden anses utgöra ett angeläget gemensamt behov och är ett allmänt intresse.

Grannens synpunkter angående förlorad utsikt är förståeliga och bedöms utgöra en olägenhet, då de inte har kunnat förvänta sig en byggnad på platsen eftersom marken inte får bebyggas. Med hänsyn till det allmänna intresset att ordna komplementbyggnaden på den föreslagna platsen, samt att det är ca 200 m från fastigheten Löjan 21 till älven med tre avskiljande fastigheter emellan så bedöms olägenheten inte vara betydande enligt 2 kap. 9 § PBL.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd i övrigt uppfyller 9 kap. 30 § PBL samt utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL. Tillgängligheten uppfylls inte till fullo i lokalerna, men enligt verksamhetsbeskrivning framgår att kraven är obefogade med hänsyn till arten av verksamheten enligt 8 kap. 6 § p. 1 plan- och bygglagen, PBL. Tillgängligheten bedöms uppfyllas för de publika delarna, så som toaletterna.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Simbadet 1 - Nybyggnad av komplementbyggnad till simbadet

Bilaga Yttrande från VA inkom 2021-05-24

Bilaga Granneyttrande inkom 2021-05-21

Bilaga Granneyttrande inkom 2021-05-10

Bilaga Plan-, fasad- och sektionssritning inkom 2021-05-04

Bilaga Skrivelse motiveringar inkom 2021-05-04

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-04

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-29

Bilaga PM geoteknik inkom 2021-05-04

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Skrivelse - Bemötande av synpunkter inkom 2021-06-04

## Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § och 31 c § p. 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Dan Mathiasson, certifierad till 2023-12-19.

## Avgift

Handläggning 12 454:-

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

*Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.*

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

## Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

60 (93)

veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

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

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 213/2021

## Marstrand 30:7 - Om och tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0442)

### Sammanfattning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus i form av två takkupor som uppgår till 73m<sup>2</sup> BTA. Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 575, som bland annat reglerar att byggnad får uppgå till högst en våning samt att vind får inredas.

Vid bedömningen av en ansökan ska det först fastställas om utgångsläget är planenligt. Gällande detaljplan reglerar att byggnad får uppföras till högst en våning. Byggnaden på fastigheten uppgår idag till två våningar. Den befintliga avvikelsen har inte godtagits i en tidigare prövning enligt PBL eller ÄPBL vilket innebär att byggnaden därmed har ett icke planenligt utgångsläge. Den befintliga avvikelsen enligt gällande planbestämmelse kan inte anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 30a § PBL. Föreslagen tillbyggnad med takkupor skulle vidare innebära att byggnaden skulle uppgå till tre våningar. Åtgärden bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Åtgärden bedöms inte vara av liten karaktär samt inte förenlig med detaljplanens syfte. Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen tillbyggnad strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL.

Bygglov för tillbyggnad av bostadshus i form av uppförande av takkupor avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30, 31 b §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) inte uppfylls samt att befintliga byggnationen på fastigheten inte anses utgöra en liten avvikelse enligt 9 kap. 30a § PBL.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marstrand 30:7 - Om och tillbyggnad av enbostadshus  
Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-11  
Bilaga Kommunikering  
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-16  
Bilaga Fasadritning S/Ö, N/V inkom 2021-05-23  
Bilaga Planritning inkom 2021-05-23  
Bilaga Fasad- och sektionsritning inkom 2021-05-23

### Yrkande

Mona Haugland (S): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

### Proposition

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

Omröstning begärs inte.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

62 (93)

## Beslut

Ärendet återremitteras

---

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 213/2021

## Instön 1:349 Nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/0447)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus om 75m<sup>2</sup> BYA/BTA.

Fastigheten omfattas av detaljplan Hermansby 52 & 52a. Detaljplanen anger att ingen byggnad får uppföras som påkallar anläggande av avloppsledning. Det finns även ett äldre beslut om byggnadsförbud i området; förbud mot nybyggnad som utfärdats med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen (1947:385). Detta innebär ett förbud mot nybyggnad utan tillstånd av länsstyrelsen innan vägar, vattenförsörjning och avlopp anordnats i erforderlig mån. Dessa förbud gäller nu som planbestämmelser.

Miljöenheten har remitterats i ärendet och yttrat sig negativt gentemot föreslagen åtgärd, med hänsyn till att det inte finns möjlighet att koppla på sig på Kvarnuddens gemensamma enskilda vattentäkt. Med hänsyn till detta så bedöms VA-frågan inte vara löst.

Inga grannar har hörts då Bygglovenheten föreslår avslag.

Miljöenheten har remitterats i ärendet och yttrat sig negativt gentemot föreslagen åtgärd, med hänsyn till att det inte finns möjlighet att koppla på sig på Kvarnuddens gemensamma enskilda vattentäkt. Med hänsyn till detta så bedöms VA-frågan inte vara löst.

Krav på byggnadsverk enligt 8 kap. 1 & 4 § PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda. Förutsättningar för lov enligt 9 kap 30 § PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Instön 1:349 Nybyggnad av fritidshus  
Bilaga Skrivelse angående vatten inkom 2021-05-31  
Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-19  
Bilaga Godkännande från Kvarnuddens samfällighetsförening inkom 2021-05-19  
Bilaga Skrivelse ang dricksvattenförsörjning inkom 2021-05-19  
Bilaga Kommunikering  
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-04-29  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-20  
Bilaga Fasadritning V, S inkom 2021-04-20  
Bilaga Fasadritning Ö, N inkom 2021-04-20  
Bilaga Plan-, sektionsritning inkom 2021-04-20  
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-20

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

64 (93)

## Förslag till beslut

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

## Avgift

Handläggning: 3 200:-

*Avgiften omfattar administration och handläggning.*

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

## Kommunicering

Kommunicering inför beslut har skickats ut till sökanden 2021-05-10, med möjlighet att inkomma med synpunkter. Sökanden har i skrivelser inkomna 2021-05-19, 2021-06-01 och 2021-06-14 inkommit med synpunkter.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



§ 214/2021

## **Skyffeln 5 - Tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2021/0497)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med uterum om 25m<sup>2</sup> BYA/BTA. Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 187 som bland annat reglerar att högst en femtedel av fastighetens areal får bebyggas. Det motsvarar en byggrätt om 147m<sup>2</sup> BYA.

Befintlig bebyggelse på fastigheten uppgår idag, enligt bifogade ritningar, till 157m<sup>2</sup> BYA. Byggrätten är således redan förbrukad. Föreslagen tillbyggnad skulle innebära att bebyggelsen skulle uppgå till 182m<sup>2</sup> en avvikelse om 35m<sup>2</sup> ca 24%.

Föreslagen åtgärd avviker från gällande planbestämmelser. Avvikelsen bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte samt inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § Plan- och bygglagen (PBL).

Bygglov för tillbyggnad avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30, 31 b §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) inte uppfylls.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Skyffeln 5 - Tillbyggnad av enbostadshus med uterum

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-28

Bilaga Plan-, sektionsritning inkom 2021-04-28

Bilaga Fasadritning NO, SV, NV inkom 2021-04-28

Bilaga Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-05-12

Bilaga Följebrev inkom 2021-05-12

Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-28

### **Förslag till beslut**

Bygglov för tillbyggnad avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30, 31 b §§ Plan- och bygglagen, PBL, (2010:900) inte uppfylls.

### **Avgift (timavgift)**

Handläggning 3 200 :-

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

*Avgift tillkommer för startbesked, utstakning, lägeskontroll och slutbesked.*

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

66 (93)

## Kommunicering

Kommunicering inför beslut har genomförts med möjlighet för sökanden att inkomma med synpunkter. Sökanden har i skrivelse inkommen 2021-05-12 inkommit med synpunkter.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 215/2021

## Harestads-röd 2:2 - Ovärdad fastighet (Dnr TMN2015/364)

### Sammanfattning

Fastigheten Harestads-Röd 2:2 har under en längre tid varit föremål för klagomål angående ovärdad tomt.

Fastigheten uppgår till ca 190 000 m<sup>2</sup>, varpå ca 182 000 m<sup>2</sup> utgör landareal och 8 900 m<sup>2</sup> utgör vattenareal. Fastigheten utgörs till största delen av åker- eller skogsmark och är i huvudsak bebyggd med en bostadsbyggnad om cirka 225 m<sup>2</sup> i ett plan som ligger intill väg 570 (vägen till [REDACTED]). Själva bostadstomten bedöms utgöra ett område på ca 80 x 35 meter runt om byggnaden. En bebyggd fastighet ligger precis öster om den ovärdade tomten. Cirka 100 meter öster och väster om huvudbyggnaden ligger flertalet andra bostadshus längs med en mindre grusväg. Även om området ligger på landsbygden är bebyggelsen relativt tät.

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare beslutat om att åtgärdsföreläggande i ärendet och förenat dessa förelägganden med viten.

Mark- och miljödomstolen har vid två tillfällen beslutat om att döma ut viten då fastighetsägaren inte vidtagit åtgärder enligt beslutade förelägganden. Detta i dom med mål nr P 4776-19 och P 4416-20.

2020-09-14 Genomfördes platsbesök för att följa upp tidigare beslut § 283/2019 och dom från Mark- och miljödomstolen samt övriga punkter. Tomten var i stort i samma skick som vid platsbesök 2019-10-01 och bedömdes fortsatt vara i ovärdat skick.

2020-11-19 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden om nytt åtgärdsföreläggande.

2021-05-24 Genomfördes platsbesök för att följa upp tidigare beslut § 182/2020 fattat 2020-11-19 och dom från Mark- och miljödomstolen samt övriga punkter. Tomten var i stort i samma skick som vid platsbesök 2021-05-24 och bedömdes fortsatt vara i ovärdat skick.

Enligt punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 och 12 ska fastighetsägaren betala vitesbelopp som totalt uppgår till 310 000 kronor.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Harestads-röd 2:2 - Ovärdad fastighet  
Bilaga Kommunicering inför beslut  
Bilaga Handling - fotodokumentation situationsplan karta upprättat 2021-05-24  
Bilaga Protokoll - från tillsynsbesök  
Bilaga Handling - fotodokumentation upprättad 2021-05-24  
Bilaga Protokollsutdrag - Miljö och Byggnadsnämnden - 19 november 2020

## Beslut

Med stöd av 8 kap. 15 §, 11 kap. 19 § och 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), bedöms ägaren till fastigheten [REDACTED], inte ha utfört de åtgärder inom utsatt tid som [REDACTED] förelades att ha forslat bort/städat upp enligt beslut med beslutsnummer § 182/2020 fattat i Miljö- och byggnadsnämnden 2020-11-19

Miljö- och byggnadsnämnden ansöker om utdömande av vite enligt punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 och 12. Enligt punkterna ska fastighetsägaren betala vitesbelopp som totalt uppgår till 310 000 kronor.

## Kommunicering

Information om beslut har skickats ut till fastighetsägaren samt dennes gode man.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Enligt 11 kap. 27 § PBL får byggnadsnämnden, om ett föreläggande enligt 11 kap. 19 § PBL inte följs, besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 46 § PBL, gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 19 § PBL som har riktats mot fastighetens ägare även den nya fastighetsägaren om fastigheten skulle byta ägare.

Enligt 11 kap. 47 § PBL gäller för ett föreläggande eller förbud i ett fall som avses i 11 kap. 46 § PBL som har förenats med löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och ägarbytet har skett genom köp, byte eller gåva, att vitet gäller mot den nya ägaren räknat från och med den första tidsperiod som börjar löpa efter äganderättsövergången under förutsättning att vitesföreläggandet dessförinnan har antecknats enligt 41 §.

Enligt 11 kap. 48 § PBL gäller andra viten än sådana löpande viten som avses i 47 § inte mot den nya ägaren vid ett ägarbyte som avses i 46 § PBL. Byggnadsnämnden får i stället besluta om ett särskilt vitesföreläggande mot den nya ägaren.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

69 (93)

Expedieras till:

Mark- och miljödomstolen  
vanersborgs.tingsratt@dom.se

Kopia skickas även till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 217/2021

## Gärdet 1:1 - Nybyggnad av hotell-, kontor-, och flerbostadshus (Dnr MOBN2020/1037)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av hotell-, kontor-, och flerbostadshus samt ombyggnad av befintlig byggnad på fastighet Intendenten 2 som nybyggnationen ansluter till. Byggnaden uppförs i 24 våningar med hotellrum på plan 4 - 11, med 9 hotellrum/plan, totalt 72 rum. Lägenheter på plan 12 - 22, totalt 51 lägenheter samt restaurang och bar på plan 23 - 24. Den totala arean uppgår till 9694 m<sup>2</sup> BTA/555 m<sup>2</sup> BYA/156 m<sup>2</sup> OPA. Vidare berörs 96 m<sup>2</sup> BTA vid ombyggnation av befintligt hus.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1815. Bestämmelserna innebär bland annat att aktuell plats ska användas för bostads- och centrumändamål. Detaljplanens syfte är, förkortat, att aktuell plats ska stärka användningarna centrum och detaljhandel och att därtill stärka befintligt gångstråk som är en del av ett längre stråk. Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Byggnadens föreslagna utformning bedöms vara i linje med områdets gestaltungsprogram och i övrigt uppfylla kraven på gestaltning väl.

Enligt gällande parkeringsnorm uppgår parkeringsbehovet till totalt 105 parkeringsplatser för byggnationen. Kommunen har genom avtal åtagit sig att lösa parkeringsplatser för hyresrätter, vilka motsvarar 39 stycken. Byggherren har redovisat att 7 parkeringsplatser anordnas inom egen fastighet samt att 59 parkeringsplatser anordnas genom parkeringsfriköp.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller de krav som framgår i 2 och 8 kapitlet PBL.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2021-05-31 (daterad)
Ansökan	2020-11-27
Situationsplan	2020-11-27
Markplaneringsplan	2021-02-25
Fasadritning SV, SO	2021-06-07
Fasadritning NO, NV	2021-05-21
Sektionsritning	2021-02-25
Planritning plan 01, teknik/förråd	2021-02-25
Planritning plan 02 entré	2021-06-07
Planritning plan 03 entresol	2021-02-25
Planritning plan 04 hotellrum, mm	2021-02-25
Planritning plan 05-07	2021-02-25
Planritning plan 08-11 hotellrum	2021-02-25
Planritning plan 12-13	2021-02-25
Planritning plan 14, 16, 18, 20 lägenheter	2021-02-25
Planritning plan 15, 17, 19, 21 lägenheter	2021-02-25

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

71 (93)

Planritning plan 22 stor lägenhet, teknik	2021-02-25
Planritning plan 23, restaurang/matsal	2021-02-25
Planritning plan 24 bar	2021-02-25
Planritning takplan	2020-11-27
Handling, exteriört kulörprogram	2021-04-23
Intyg tillgänglighet	2021-02-25
Flyghinderanalys	2020-11-27
Yttrande från Miljöenheten	2021-05-25
Yttrande från TGP	2021-05-21
Yttrande från Renhållningen	2021-05-31
Yttrande från Kart- och mark	2021-05-31
Yttrande från BORF	2021-05-24
Yttrande från Luftfartsverket	2021-05-17
Yttrande från KEAB	2021-05-11
Yttrande från Swedavia	2021-06-11
Yttrande från Säve flygplats	2021-05-17
Yttrande från Trafikverket	2021-05-17
Yttrande från Försvarsmakten	2021-05-12
Yttrande från VG region helikopter	2021-05-28
Yttrande från VA-enheten	2021-06-08
Redovisning parkeringsplatser	2021-06-10

## Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Bengt Ottosson, certifierad till 2023-02-04.

## Avgift

Handläggning 92231:-

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

*Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.*

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

## Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-06-17

Sida

72 (93)

veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

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

Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

---

Expedieras till: GROAB AB, Malepertsvägen 7, 442 66 Kungälv  
KA [REDACTED]  
VA-teknik, va-anslutning@kungalv.se

Delges till (förenklad delgivning): Kungälv's Kommun (KoM), 442 81 Kungälv

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 218/2021

## Aröd 2:16 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt (Dnr MOBN2021/0509)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om 117 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA), samt rivning av befintligt hus. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse Kode 292. Bestämmelserna syftar till att bevara området som fritidsområde och innebär bland annat att fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad om maximalt 100 m<sup>2</sup> BYA, byggnadshöjden får uppgå till högst 3,5 meter och taklutningen får inte överskrida 30 grader.

Vid bedömningen av en ansökan ska det först fastställas om utgångsläget är planenligt. Föreslagen byggnation innebär att befintligt hus rivs och ersätts med en ny byggnad om 117 m<sup>2</sup> BYA, vilket innebär att byggrätten avviker med 17%. Vidare bedömer bygglovsenheten att fasad mot nordväst är den beräkningsgrundande fasaden, vilket innebär att byggnadshöjden beräknas upp till taknocken på frontespisen och uppgår till cirka 4,7 meter. Byggnadshöjden avviker därmed från områdesbestämmelserna med cirka 1,2 meter.

Enligt 9 kap. 30 § 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. Vid en sammantagen bedömning av ärendet anser bygglovsenheten 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 Aröd 2:16 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt  
Bilaga Skrivelse - Brev till nämnden inkom 2021-05-30  
Bilaga Kommunicering  
Bilaga Ansökan inkom 2021-05-04  
Bilaga Marksektioner inkom 2021-05-12  
Bilaga Markplaneringsplan inkom 2021-05-12  
Bilaga Plan-, sektionsritning inkom 2021-04-29  
Bilaga Fasadritning inkom 2021-04-29  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-29  
Bilaga Översiktskarta till nämnden

### Yrkande

Charlotta Windeman (M): Återremiss för att höra grannar och andra instanser

### Proposition

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

74 (93)

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ärendet återremitteras.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 219/2021

## Fars Hatt 22- Marklov för att ordna infart samt ny mur (Dnr MOBN2021/0353)

### Sammanfattning

Ansökan avser att schakta ur mark på fastigheten för att skapa en infart och därefter en parkeringsplats på den egna fastigheten. Åtgärden innebär att en befintlig mur mot Västra gatan rivs.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1730+1730a. Bestämmelserna innebär bland annat att marken mot Västra gatan som är prickad mark inte får bebyggas. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård (Kungälvs gamla stad- Bohus fästning). Riksintresset är för en småstadsmiljö invid det medeltida gränsfästet Bohus fästning, med stor betydelse som norsksvensk gränspunkt i skärningen av viktiga kommunikationsleder. De speciella topografiska förhållandena som format 1600-talets stadsplan och den förindustriella småskaliga trästadsbebyggelsen.

Ärendet har remitterats till kommunens stadsarkitekt, enheten för Trafik Gata Park (TGP) samt Bohusläns museum som inkommit med synpunkter, se yttranden.

Åtgärden som ska prövas avser marklov för att ändra marknivån i syfte att ordna en infart till fastigheten och att därefter anlägga parkeringsplats samt ny mur som ska uppföras i bakkant av ny parkeringsplats. Åtgärden innebär att muren längs med Västra gatan behöver rivas. Rivningen av muren är enligt 9 kap. 34 § PBL inte lovpliktigt då lovplikten endast avser byggnader och byggnadsdelar. Det är inte heller lovpliktigt att anlägga parkeringsplats för fastighetens behov enligt 6 kap. 2 § PBF.

Oavsett lovplikt eller inte så gäller förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL. Då en mur är en anläggning som är lovpliktig enligt 6 kap. 1 § PBF så omfattas den av förvanskningförbudet. Förvanskningförbudet gäller även generellt inom bebyggelseområden. Att bebyggelseområdet är särskilt värdefullt utifrån kulturhistoriks synpunkt är konstaterat i och med riksintresset för kulturmiljövård samt yttranden från Bohusläns museum och kommunens stadsarkitekt. Bygglövenheten bedömer därför att rivningen av muren innebär en förvanskning av bebyggelseområdet.

Vid prövning av marklov ska först prövas så att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Det finns inga bestämmelser i detaljplanen som gör att markåtgärden skulle strida mot denna, men det finns andra kriterier som också ska uppfyllas. Det ingår att pröva att marklovet tar hänsyn till 2 kap. 6 § PBL tredje stycket som anger att 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. Bygglövenheten bedömer att föreslagen markåtgärd inte uppfyller dessa kriterier, då karaktärsdragen av bebyggelseområdets kulturmiljövärden inte respekteras och tillvaratas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

Sammanfattningsvis bedömer Bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för marklov i 9 kap. 35 § PBL då bebyggelseområdets kulturhistoriska värden inte tillvaratas. Rivningen av muren innebär också en förvanskning av bebyggelseområdet enligt 8 kap. 13 § PBL. Bygglovenheten delar Bohusläns museum samt stadsarkitekts synpunkter i sin helhet och anser att ansökan ska avslås.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Fars Hatt 22- Marklov för att ordna infart samt ny mur

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Skrivelse inkom 2021-05-07

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-30

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-07

Bilaga Planritning, Vy uppifrån inkom 2021-05-07

Bilaga Sektionsritning inkom 2021-05-07

Bilaga Yttrande från Stadsarkitekten inkom 2021-05-21

Bilaga Yttrande från TGP inkom 2021-05-20

Bilaga Yttrande från Bohusläns museum inkom 2021-05-19

Bilaga Foto från platsbesök, upprättad 2021-04-15

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-31

## Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för marklov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt att åtgärden innebär en förvanskning av bebyggelseområdet enligt 8 kap. 13 § PBL.

## Avgift

Handläggning: 4 000:-

*Avgiften omfattar handläggning och administration.*

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

## Kommunicering

Sökande kommunicerades 2021-05-24. Sökande har 2021-05-31 inkommit med skrivelse, se skrivelse.

## Övriga upplysningar

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

Delges till (förenklad delgivning) [REDACTED]

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

77 (93)

§ 220/2021

## **Begäran om radering av personuppgifter enligt dataskyddsförordningen (Dnr MOBN2021/0666)**

Paragrafen är omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 221/2021

## Aspsoppen 6 Olovlig byggnation av balkong Dnr MOBN2021/0070-4

Fastighetsägaren till Aspsoppen 6 ansökte om bygglov för en balkong på 2,4 kvm på fastigheten. Ansökan avslogs av Miljö- och byggnadsnämnden 2019-09-12 i beslut MOBN § 217/2019 då balkongen stred mot gällande detaljplan. Fastighetsägaren överklagade beslutet, men överklagandena har avslagits i överprövande instanser. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2020-10-16 i mål P10968-20 att inte ge prövningstillstånd. Detta innebär att Miljö- och byggnadsnämndens beslut om avslag är fastställt och har vunnit laga kraft.

Balkongen är redan uppförd, vilket konstaterades vid ett platsbesök 2017-09-29. Vid besök i området 2021-01-26 kunde bygglovenheten konstatera att balkongen fortfarande var kvar.

Fastighetsägaren uppger att den faktiska balkongen är 2,2 (120 x 180 cm) kvm och inte 2,4 m. Då 2,2 och 2,4 båda avrundas till 2 avser det ändå samma yta.

Den uppförda balkongen saknar bygglov och bygglov kan inte ges, enligt beslut om avslag i MOBN § 217/2019.

Bygglovenheten bedömer därför att det finns förutsättningar för att ingripa mot byggnationen av balkongen, då den skett i strid mot PBL. Ingreppet gäller att fastighetsägaren föreläggs att rätta den olovliga byggnationen genom att riva balkongen. Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreläggandet förenas med ett vite då fastighetsägaren underlåtit sig att ta bort balkongen, trots avslaget bygglov. Vitet föreslås till tio tusen kronor (10 000 kr).

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Aspsoppen 6	2021-05-31
Anmälan	2021-01-26
Bilaga till föreläggande	2021-05-19 <i>Upprättad</i>
Svar på kommunikation med bilagor	2021-05-27 ( <i>Sekretess OSL 21:1, tillkommer på sammanträdet</i> )

### Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs [REDACTED] ägare till fastigheten Aspsoppen 6, att vid vite om tio tusen kronor (10 000 kr), senast inom tre (3) månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att:

- Riva balkongen på 2 kvm. Balkongen som avses i föreläggandet framgår av ”Bilaga till föreläggande upprättad 2021-05-19”, se bifogat beslutsunderlag.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska sk



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

79 (93)

## Kommunicering

Sökanden har givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit 2021-05-27. Synpunkterna berör bland annat att balkongen är 2,2 (120 x 180 cm) kvm och inte 2,4 m (enligt bygglovsansökan). Då 2,2 och 2,4 båda avrundas till 2 har föreläggandet korrigerats till detta.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar, bifogas.

Enligt 11 kap. 46 § PBL, gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 19 § PBL som har riktats mot fastighetens ägare även den nya fastighetsägaren om fastigheten skulle byta ägare.

Vid beslut om föreläggande kommer Miljö- och byggnadsnämnden att underrätta inskrivningsmyndigheten enligt 11 kap. 40 § PBL.

Expedieras till:



Delges till (mottagningsbevis):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 222/2021

## Marstrand 6:148 - Prövning av byggsanktionsavgift för olovlig byggnation (Dnr MOBN2020/0815)

### Sammanfattning

En anmälan upprättades av bygglovenheten den 2020-10-01 om att ett växthus och plank uppförts utan bygglov på fastigheten Marstrand 6:148. Växthuset är 14,7 kvm stort och plankets löpmeter är 4,2 meter.

Fastighetsägaren kontaktades med brev den 2021-02-18. En ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av växthus och plank inkom 2021-03-19. Bygglov för byggnaden och planket har getts i efterhand 2021-04-27. Startbesked har getts 2021-04-27.

Det framgår av 9 kap. 2 §, plan- och bygglagen, PBL, att det krävs bygglov för att uppföra nybyggnad för byggnader och plank. Eftersom byggnaderna är placerade närmare fastighetsgräns och allmän platsmark än 4,5 meter omfattas de inte av bygglovsbefrielseerna för komplementbyggnader och plank.

Av fotografier daterade 1 oktober 2020 framgår att en byggnad och plank hade uppförts på platsen utan startbesked. Då åtgärden har påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften för komplementbyggnaden uppgår till 11 900 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 11 maj 2021. Sanktionsavgiften baseras på sanktionsarea (berörd area minskad med 15 kvm) som beräknas till 0 kvm.

Byggsanktionsavgiften för planket uppgår till 3 189 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 11 maj 2021. Sanktionsavgiften baseras på löpmeter som beräknas till 4,2 meter.

Sammanlagt för de båda åtgärderna blir byggsanktionsavgiften 15 089 kr. Avgiften ska tas ut av fastighetsägaren då de var ägare till fastigheten då överträdelsen begicks. Då fastigheten ägs av flera ska avgiften betalas solidariskt.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marstrand 6:148 - Prövning av byggsanktionsavgift för olovlig byggnation

Bilaga Beräkning av byggsanktionsavgift komplementbyggnad upprättad 2021-05-11

Bilaga Beräkning av byggsanktionsavgift plank upprättad 2021-05-14

Bilaga Fasadritning inkom 2021-03-19

Bilaga Fasadritning 1 inkom 2021-03-19

Bilaga Anmälan inkom 2020-10-01

Bilaga Foto inkom 2020-10-01

Bilaga Översiktskarta till nämnden

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-06-17

81 (93)

## Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) och 9 kap. 6 § 2p och 9 kap. 12 § 8 plan- och byggförordningen (2011:338) påförs ägarna till fastigheten [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED], en byggsanktionsavgift om totalt 15 089 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas solidariskt enligt 11 kap. 60 § PBL.

## Kommunicering

Fastighetsägaren har kommunicerats förslag till beslut och givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagas bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 223/2021

## Lundby 2:6 och Lundby 2:8- Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0075)

### Sammanfattning

Ansökan avser strandskyddsdispens för uppförande av två enbostadshus inom två angränsande tomter. Tomterna är placerade vid en bäck och strandskyddet gäller i större delen av den tomt som ligger inom Lundby 2:6 och endast inom en mindre del av Lundby 2:8. Tomterna är obebyggda och avstyckade på 30-talet. Det finns ingen övrig bebyggelse på denna sida om bäcken.

Detta beslut tar endast hänsyn till om strandskydd går att bevilja inom den del som berörs av strandskydd eftersom det är det som ansökan gäller.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken (MB). Fastigheten ligger utanför naturreservat, Natura 2000-område och landskapsbildskydd.

Som skäl till dispens från strandskyddet har sökande uppgett att det beviljats strandskyddsdispens för en väg i närheten och att området inte omfattas av andra områdesskydd än strandskyddet.

Platsen ligger inom strandskyddsområde, inom vilket det är förbjudet att uppföra ny byggnad, enligt 7 kap 15 § Miljöbalken (MB). Åtgärden omfattas inte av undantagen från förbuden enligt 7 kap. 16-17 §§ MB.

Enligt strandskyddslagstiftningen är det förbjudet med nya byggnader inom det strandskyddade området. För upphävande av strandskyddet krävs att något av de särskilda skälen i Miljöbalken (MB) 7 kap 18c § är tillgodosedda. Ingen av de sex särskilda skälen bedöms vara uppfyllda i detta fall och därför bör ansökan avslås.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lundby 2:6 och Lundby 2:8- Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus

Bilaga Ansökan inkom 2021-01-26

Bilaga Situationsplan inkom 2021-01-26

Bilaga Skrivelse inkom 2021-01-26

### Beslut

Ansökan avslås då ingen av de särskilda skälen i miljöbalkens 7 kap 18c § är uppfyllda



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

83 (93)

## Avgift

Handläggning 3200:- (Timavgift)

## Kommunicering

Sökande har kommunicerats förslag till beslut och har meddelat att de planerar att komma in med ett bemötande.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 224/2021

## Ödsmål 3:60 - Eventuell olovlig byggnation (Dnr MOBN2019/0280)

### Sammanfattning

Tillsynsärendet avser olovligt tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ödsmål 3:60. Tillbyggnaden har skett på byggnadens norra fasad, tillbyggnaden är ca 17 kvm stor. Det finns inga handlingar om bygglov i kommunens diarium.

För fastigheten gäller detaljplan Kode 64. Enligt detaljplanen ska användningen vara bostadsändamål. Tillåten total byggnadsarea för fastigheten är 75 kvm. Byggnad får uppföras i en våning. Byggnadshöjden får uppgå till 3,5 meter. Taklutningen får vara 30 grader.

Första anmälan gällande olovlig byggnation (TMN2014/769) inkom 2014-10-30 och avslutades 2017-06-13. I beslutet om avskrivning går det att läsa att tillbyggnaderna är äldre än tio år bortsett från ”tillbyggnaden åt norr av nyare skick” och som fastighetsägaren ska inkomma med en anmälan om startbesked för.

Anmälan om startbesked (MOBN2017/0514) för tillbyggnaden inkom den 2017-06-16. Eftersom tillbyggnaden var placerad närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns krävs berörd grannes godkännande vilket inte fanns och startbeskedet nekades därför. Det nekade startbeskedet överklagades upp till Mark- och miljööverdomstolen som lämnade slutgiltigt beslut den 2020-12-10 vilket innebar att nämndens beslut vann laga kraft.

Fastighetsägaren inkom med en ny anmälan om startbesked den 2020-08-18, där justeringar skett jämfört med tidigare och startbesked lämnades i detta ärende 2020-09-03.

Den byggnadsdel (tillbyggnaden) som Bygglovenheten bedömer ska rivras är baserad på den anmälan som inkom 2017-06-17, där startbeskedet nekades. Eftersom tillåten byggnadsarea är överskriden kan bygglov inte ges i efterhand för tillbyggnaden och därför bedömer Bygglovenheten att rättelse i form av rivning ska göras.

Enligt 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får byggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Bygglovsenheten bedömer det skäligt att rivningen av tillbyggnaden ska vara gjort inom tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

Enligt 11 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får föreläggandet förenas med vite. Bygglovsenheten föreslår att föreläggandet förenas med vite om 25000 kronor vardera för ägarna av fastigheten.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ödsmål 3:60 - Eventuell olovlig byggnation

Bilaga Foton inkom 2021-04-23

Bilaga Skrivelse från ärendepart samt svar från bygglovchef inkom 2021-04-03

Bilaga Skrivelse inkom 2021-01-05

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

85 (93)

Bilaga Skrivelse inkom 2021-01-05  
Bilaga Anmälan inkom 2019-04-05  
Bilaga Lägeskontroll inkom 2019-07-10  
Bilaga Anmälan inkom 2019-04-05, tidigare inkommet 2014-10-30  
Bilaga Situationsplan upprättad 2021-05-18  
Bilaga Följebrev inkom 2021-06-03  
Bilaga Bilaga 1 inkom 2021-06-03  
Bilaga Bilaga 2 inkom 2021-06-03  
Bilaga Skrivelse inkom 2021-06-03  
Bilaga Bilaga 3 inkom 2021-06-03  
Bilaga Bilaga 4 inkom 2021-06-03  
Bilaga Planlösning inkom 2021-06-03  
Bilaga Bilaga 5 inkom 2021-06-03

## Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs [REDACTED] och [REDACTED], ägare till fastigheten Ödsmål 3:60 att senast inom 3 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva byggnadsdel markerad på upprättad situationsplan daterad 2021-05-18.

Om rivningen inte har skett inom denna tid utgår ett vite om 25 000 kronor vardera för ägarna av fastigheten.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

## Kommunicering

Kommunicering skickad 2021-05-18.

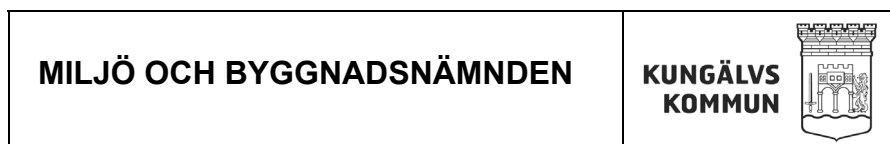
## Övriga upplysningar

Hur man överklagas bifogas.

Expedieras till:

Inskrivningsmyndigheten

Delges till (mottagningsbevis):



Justeras sign

§ 225/2021

## Redovisning av delegationsbeslut

### Bygglov

MOBN2021/0267-11

*Beslut enligt E1c i delegationsordningen*

MOBN 2021/0418-8

*Beslut enligt E1e i delegationsordningen*

MOBN 2021/0275-7

*Beslut enligt E1a i delegationsordningen*

### Miljö

MOBNM -2021-477 M-2021-520

*Beslut enligt B4.13 i delegationsordningen*

MOBNM-2021-65 M2021-496

*Beslut enligt B10.1 i delegationsordningen*

MOBNM 2021-30 M-2021-460

*Beslut enligt B4.17 i delegationsordningen*

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

87 (93)

§ 226/2021

## Beslut från annan myndighet

Kristina Franzén informerar om beslut från andra myndigheter.

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

§ 227/2021

## Tertialredovisning 2021 (Dnr MOBN2021/0611)

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar årligen om en behovsutredning och tillsynsplan för miljöenhetens verksamhet. I tillsynsplanen fastställs prioritering och målsättning för miljöenhetens arbete. För tertial 1 redovisas här verksamheten utifrån beslutad tillsynsplan, se dokument ”Tertial 1 2021 Miljöenheten”.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Tertialredovisning 2021

Bilaga Tertial 1 2020 Miljöenheten

Expedieras till: Kommunstyrelsen (inklusive bilaga)

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

Josefine Amnesten  
Miljöinspektör

Kristina Franzén  
Miljöchef

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 228/2021

## Behovsutredning och tillsynsplan 2022 (Dnr MOBN2021/0559)

Miljöenheten tar årligen fram en aktuell behovsutredning för beslut i miljö- och byggnadsnämnden. I behovsutredningen görs en uppskattning av den personella resurs som krävs för att fullfölja de uppgifter som miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för.

Ny behovsutredning 2022-2024 är lyft för information till nämnden i maj för att få synpunkter på de prioriteringar som föreslagits. Detta görs på grund av att miljöenheten i år har använt sig av en ny modell för att räkna på behovet. Modellen är gemensam för Västra Götalands län samt Hallands län. Förslag för beslut av ny behovsutredning kommer sedan att lyftas till nämndsammanträdet den 17 juni.

Lina Lindahl  
Miljöinspektör

Kristina Franzén  
Miljöchef

### Beslut

Behovsutredningen antas.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 229/2021

## Tillsyn avlopp 2021 (Dnr MOBN2021/0588)

Miljöenheten Kungälv kommun har tillsyn över Kode avloppsreningsverk. Vid tillsyn har uppmärksammats att det kommer mycket ovidkommande vatten till avloppsreningsverket vid regnväder.

Vid stora mängder inkommande vatten kan inte allt avloppsvatten ledas in i reningsverket på grund av kapacitetsbrist. Avloppsvattnet bräddas, släpps utan rening direkt till Vallby å. Det genomgår inte ens rens-galler. Avloppsvattnet tuggas bara sönder i pumpen och släpps orenat. Under år 2020 bräddade man ca 17 000 m<sup>3</sup> direkt till ån.

Vallby å är enligt länsstyrelsen kraftigt övergödd av kväve och fosfor. Det här framkommer från provtagningar på näringsämnen gjorda 1988-2014 på vattendrag i Bohuslän. Källfördelningen av kväve för Vallby å visar att Kode avloppsreningsverk står för 25% av belastningen. Vallby å har frekvent extremt höga kvävehalter.

Föreläggande har riktats mot kommunstyrelsen att redovisa förslag på åtgärder mot ovidkommande vatten och omfattande bräddning utan föregående grovrensning. Kommunstyrelsen har svarat genom VA-drift att de avser ansluta Kode avloppsreningsverk till Ryaverket under 2022 och att det inte går att bygga någon form av utjämningsbassäng eller likvärdigt på grund av skredrisk nere vid reningsverket.

Eftersom VA-enheten inte redovisat några förslag på lösningar på problemet med omfattande bräddning utan att avloppsvattnet ens genomgått rens-galler föreslår miljöenheten att avloppsutsläpp från Kode avloppsreningsverk ska förbjudas fr o m 1 oktober 2023. Bakgrunden till det datumet är att det efter kommunikering med VA-teknik framkommit att det inte är troligt att överföringsledningen är byggd till år 2022. Miljöenheten bedömer förbudet som skäligt eftersom det sker ett avloppsutsläpp, som inte ens genomgått grovrensning, vid de tillfällen som avloppsreningsverket bräddar. Miljöenheten bedömer att utsläppet vid bräddning från Kode avloppsreningsverk inte är acceptabelt med tanke på det kraftigt påverkade vattendraget Vallby å.

Medins havs- och vattenkonsulter skriver i rapport daterad 2020-12-15 att vid låg vattenföring bedöms mycket höga koncentrationer av flera substanser uppkomma framför allt av totalkväve och följaktligen av ammoniumkväve i Vallby å. Bildningen av ammoniakkväve och påföljande syrgasförbrukning bedöms kunna medföra skador på akvatiska organismer samt utgöra barriärer för migrerande fauna. Förhållandena uppträder främst under sommaren med höga vattentemperaturer och hög biologisk produktion. Trenden för kvävehalterna i Vallby å är signifikant ökande. Förhållandena ovan bedöms direkt vara av betydelse för vattenförekomstens möjligheter att uppnå god status, bland annat avseende kvalitetsfaktorerna ”näringsämnen” och ”särskilda förorenande ämnen” (SFÄ) samt indirekt genom kvalitetsfaktorn ”fisk i vattendrag”. Den påverkansanalys som gjorts av Vattenmyndigheten visar på betydande påverkan med avseende på övergödning i Hake fjord. En omledning av vattnet från Kode reningsverk och anslutning av den stora mängd enskilda avlopp som finns i området väster om Kode ökar förutsättningarna för Hake fjord att uppnå god ekologisk status

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Tillsyn avlopp 2021

## Beslut

Kungälv kommun, kommunstyrelsen, organisationsnummer 212000-1371 förbjuds, från den 1 oktober 2023 släppa ut avloppsvatten från Kode avloppsreningsverk till Vallby å. Kommunstyrelsen föreläggs vidare att senast den 1 oktober 2023 underrätta miljö- och byggnadsnämnden skriftligen hur befintligt avloppsutsläpp från Kode avloppsreningsverk har tagits ur drift.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9 och 14 § och med hänvisning till 9 kap. 7 § och 2 kap. 2 och 3 §§ miljöbalken (1998:808) samt 12 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Charlotta Windeman (M) deltar inte i beslut av ärendet på grund av jäv.

## Överklagandeanvisning

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

Gunilla Strömqvist  
Miljöinspektör

Kristina Franzén  
Miljöchef

Expedieras till



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-06-17

92 (93)

§ 229/2021

**Klagomål - förorenad vattentäkt (Dnr MOBN2021/0643)**

Ärendet utgår.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## **Anteckning till protokollet MOBN2021/0626-4 Rollsbo 1:40 Nybyggnad av handels- och kontorsbyggnad**

Ansökan ska avslås då förutsättningarna inte är uppfyllda. Det är en stor avvikelse från gällande detaljplan och trafikförhållandena är problematiska.

Johanna Salekär (Kd)

Ersättare MOBN

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign