

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

1 (83)

Plats och tid Stadshuset, plan 2, Sammanträdesrum Carlstensrummet
Torsdagen den 26 augusti 2021 klockan 09:00-16:00

Beslutande

Charlotta Windeman (M) 1:e vice ordförande §§ 230-243, 245-263
Claes Andersson (L) 2:e vice ordförande
Mona Haugland (S)
John Magnusson (SD)
Bengt Ludvig (S) Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 230-255, Till
klockan 14:10
Roberth Österman (M) Ersätter Charlotta Windeman (M) § 243
William Hult Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 255-263

Ersättare

William Hult (S) §§ 230-255
Martin Ottosson (UP)
Roberth Österman (M) §§ 230-243, 245-261
Johanna Salekärr (KD)

Sekreterare

..... Paragraf 230-263
Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

..... §§ 230-243, 245-263
Charlotta Windeman (M)

Justerande

..... §§ 230-243, 245-263
Claes Andersson (L)

Ordförande

..... § 244
Claes Andersson (L)

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-08-26

Datum då anslag
sätts upp

Datum då anslag tas
ner

Förvaringsplats för
protokollet

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

2021-08-26

Sida

2 (83)

Justerande

John Magnusson (SD) § 244

Ej närvarande

Kenneth Frii (C)

Övriga deltagare

Fredric Norrå §§ 230-344,
Kristina Franzén §§ 230-262
Mirsad Radoncic §§ 230-262
Therése Myhr § 234
Jannie Alfredsson § 234
Julia Martinger Storme § 236
Nanna Starast §§ 237, 248
Ulrica Reuterberg §§ 236-239
Marit Lorenzen §§ 242-246
Chennie Johansson § 249
Therése Albertsson §§ 250, 254
Linnéa Wiktorsson § 251
Aldin Hadziselimovic §§ 233,
252-253
Anna Ulvehed § 253
Jenny Andersson §§ 255-257,
261
Gunilla Strömqvist §§ 258, 263
Dag Svensson § 262
Malin Ohrberg § 258
Elisabeth Hansson §§ 254, 258
Fredrik Horn § 253

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2021-08-26

3 (83)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden	5
Lycke 2:23 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0431)	6
Åkerhög 1:58 Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0704)	9
Information från verksamheten	11
Information om stängd verksamhet, Livsmedel	12
Rostock 2:4 - Förhandsbesked för ett enbostadshus (Dnr MOBN2021/0153)	13
Lycke-Ryr 2:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0508)	16
Myrebacka 1:3- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0461)	20
Lundby 2:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0536)	23
Romelanda-solberg 1:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0630)	26
Veneröd 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0769)	28
Glose 3:13 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0552)	30
Kastellegården 1:48 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ekonomibyggnad (Dnr MOBN2021/0654)	33
Åsleröd 2:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibyggnad mm (Dnr MOBN2021/0658)	36
Kyrkeby 6:24 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus samt garage (Dnr MOBN2021/0707)	39
Ytterby-Tunge 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus (Dnr MOBN2021/0720)	43
Bremnäs 5:6 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0754)	45
Lycke-Kroken 1:47 - Om- och tillbyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/0634)	46
Aröd 2:16 - Nybyggnad av enbostadshus samt rivning av befintligt (Dnr MOBN2021/0509)	48
Vena 1:3 - Nybyggnad av fem flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2021/0549)	51
Glöskär 6:24 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0778)	56
Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av enbostadshus - Tomt 21 (Dnr MOBN2021/0752)	57
Marstrand 30:7 - Om och tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0442)	59
Yttrande samråd detaljplan Björkås Baljan 1 m fl (Dnr MOBN2021/0678)	61
Åkerhög 3:1 - Olovlig byggnation på allmän plats (Dnr MOBN2021/0080)	63
Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2021/0803)	66
Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2021/0790)	69
Tillsyn strandskydd 2020 (Dnr MOBN2021/0618)	72
Redovisning av delegationsbeslut	75
Beslut från annan myndighet	76
Översyn taxa 2022 (Dnr MOBN2021/0789)	77
Taxa för offentlig kontroll av livsmedelslagstiftningen (Dnr MOBN2021/0818)	78
Remiss - Ansökan om tillstånd till livsmedelsverksamhet (Dnr MOBN2021/0771)	79
Anteckning till protokollet Veneröd 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0769)	83

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

4 (83)

§ 230/2021

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 231/2021

Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden

- *Lycke 2:23 – Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadsbus dnr MOBN2021/0431-4*
- *Åkerhög 1:58 Nybyggnad av enbostadsbus dnr MOBN2021/0080-14*
- *Information om nyinrättande av vattentoalett på kommunens öar utan bilförbindelse*

Utgående ärenden

- *Glöskär 6:24, dnr MOBN2021/0778*
- *Bremnäs 5:6, dnr MOBN2021/0754*

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 232/2021

Lycke 2:23 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0431)

Sammanfattning

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Inom ett avstånd om ca 600 m råder en hög efterfrågan på bebyggande.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad. Sökt plats består av blandskog i kuperad terräng. Angränsande i nordväst finns fastighet som nyligen (2020) efter positivt förhandsbesked avstyckats från den fastighet Lycke 2:23 som nu aktuell ansökan avser. Vidare därefter mot nordväst är det detaljplanelagt område. I övriga väderstreck är det ett oexploaterat skogsområde. Inventerad ädellövskog (ekskog) med naturvärdesklass 3 finns angränsande mot syd/sydost, enligt Länsstyrelsen (motsvarande Hänsynsnivå II i kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan.

Ca 180 m NO om sökt placering finns mast. Platsen ligger cirka 3 km körväg från påfart till väg 168 och ca 20 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 650 m. Område med s.k. möjliga fornlämningar finns ca 90 NV om sökt plats.

Platsen prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2021-01-21, det gavs då ett negativt förhandsbesked - se beslut § 4/2021. Det har tidigare även sökts förhandsbesked för två tomter strax NV om nu sökt placering. Det gavs då ett negativt beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 2019-08-22 i beslut § 182/2019. Angränsande fastighet i NV gavs ett positivt förhandsbesked den 2019-12-13, bl a motiverat av att det bedömdes som en lucka mellan befintlig bebyggelse i detaljplanelagt område i NV och den förändring av topografim som är på nu sökt aktuell plats.

I ansökan har angetts anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Kommunalt vatten är inte tillgängligt för närvarande utan tidigast 2024, enligt VA-Teknik. Eftersom Bygglövenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser.

Platsen har nyligen prövats den 2021-01-21 i miljö- och byggnadsnämnden då det gavs ett negativt beslut. Sökt åtgärd uppfyller ej Översiktsplanens kriterie II Hänsyn till landskapsbilden. Sökt tomt uppvisar ingen likhet med lucktomt, och saknar logisk avgränsning mot alla väderstreck utom nordväst. Föreslagen tomt sprider ut sig i ett oexploaterat skogsområde, bort från befintlig bebyggelse och ut i mer orörd natur och oexploaterat område i motsats till att bebyggelse hålls samman. Föreslagen placering kan därmed ej heller anses komplettera befintlig bebyggelse.

Den beviljade tomten intill sökt tomt i NV motiverades i beslutet om förhandsbesked som en lucka mellan befintlig bebyggelse inom detaljplaneområdet i NV och den stigande terrängen

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2021-08-26

7 (83)

runtom. Därmed utgjorde terrängen för nu sökt placering i aktuell ansökan ett hinder för ytterligare bostadsbyggnation att fortsätta sprida sig ut i oexploaterat område. Föreslagen placering är därmed inte lämplig.

Föreslagen åtgärd främjar ej en ändamålsenlig struktur eller tilltalande estetisk utformning av bebyggelse och strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Sökt åtgärd är inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan. Sökt åtgärd skulle kräva både ny väg och omfattande markförändringar i området. Detta kan ej sägas tillvarata rådande naturförutsättningar och ej heller anses vara ett varsamt tillägg där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Utöver ovanstående bedömning är en kommunal anslutning av dricksvatten ej möjlig i nuläget.

Åtgärden strider mot plan- och bygglagen på ett flertal sätt och är inte i enlighet med översiktsplanen. 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 Lycke 2:23 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-15
Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-15
Bilaga Flygfoto med situationsplan upprättad 2021-04-21 Lycke 2-23
Bilaga Terrängskugga med situationsplan, upprättad 2021-04-22
Bilaga MOBN2020-1001-6 Översiktskarta nämnd 960037_1_1
Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-04

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Positivt förhandsbesked bör ges med anledning av att det är lucka mellan berg och ravin, ädellövsbogen ligger nere i ravinen och smälter in bra i landskapsbilden, samt tillfartsvägen är naturligt förlagd intill den andra tomt.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

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:
1. Miljöenhetens yttrande skall följas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

8 (83)

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

Ansökan för inkoppling till avlopp ska göras till kommunens VA-enhet i samband med bygglovsansökan.

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

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

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, www.ledningskollen.se. 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:



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 233/2021

Åkerhög 1:58 Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0704)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Byggnaden består av en suterrängvåning som utgörs av ett garage med fyra portar och vindsvåning av bostadsutrymme. Byggnadens uppgår till 160 m² byggnadsarea (BYA) och ca 280m² bruttoarea (BTA).

Gällande detaljplan reglerar Största byggnadsarea är 130 m². Här utöver får uppföras garage och uthus om 30 + 20 m² byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad 4,0 m. Högsta tillåtna nockhöjd 13,5 m. Minsta resp. största taklutning är 27-38°. Vind får inredas. Suterrängvåning för anordnas utöver angivet antal våningar (1). Takkupor från anordnas till en tredjedel av takets längd.

Föreslagen byggnation överskrider gällande byggrätt för bostadshus med 30m² BYA vilket motsvarar en avvikelse som uppgår till 23%. Föreslagen byggnad överskrider även högsta tillåtna byggnadshöjd på 4 meter. Enligt 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen, PBF, ska byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Föreslagen byggnad är placerad som minst 4,5 m från allmän plats (gatan) ungefär hälften av byggnaden är placerad närmare allmän plats än 6 meter. Bygglovenheten bedömer därmed att medelmarknivån ska räknas från den allmänna platsen medelnivå. Byggnadshöjden uppgår med hänsyn till detta till ca 6,5 vilket innebär en avvikelse om 2,6m.

Avvikelserna bedöms inte vara förenliga med detaljplanens syfte samt inte utgöra sådana små avvikelser som avses i 9 kap. 31 b § PBL.

Inom planområdet föreskrivs användningsområdet "bostäder". Föreslagen byggnad består av garage på suterrängvåningen och bostadsutrymme på övervåningen. Garagets utformning på 160 m² (BTA), en invändig våningshöjd på 5,1 m och fyra garageportar (bredd 3 m och höjd 4 m) i kombination med en vindsvåning gör att bostadsutrymmet upplevs underordnad garaget. Föreslagen byggnad bedöms därmed inte uppfylla kraven i plan- och bygglagen 8 kapitlet 1 § med hänsyn till att garaget ger intrycket av att byggnaden utgör verksamhetslokal snarare än ett enbostadshus. Bygglovenheten bedömer vidare, med hänsyn till områdets karaktär, som främst består av småskaliga enbostadshus, att föreslagen byggnad avviker väsentligt från rådande landskapsbild samt inte tar hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31 b §§ PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Åkerhög 1:58 Nybyggnad av enbostadshus
Bilaga Kommunicering inför beslut

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

10 (83)

Bilaga Fasadritning S, Ö inkom 2021-06-21
Bilaga Fasadritning N, V inkom 2021-06-21
Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-21
Bilaga Planritning inkom 2021-06-21
Bilaga Planritning övreplan inkom 2021-06-21
Bilaga Sektionsritning inkom 2021-06-21
Bilaga Ansökan inkom 2021-06-22

Beslut

Bygglov för nybyggnad 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.

Kommunicering

Kommunicering inför beslut har skickats ut 2021-07-15 med möjlighet för sökanden att inkomma med synpunkter. Sökanden har inkommit med synpunkter, se skrivelse inkommen 2021-08-24.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 234/2021

Information från verksamheten

Mirsad Radoncic och Kristina Franzén informerar om nyrekryteringar och övriga personalförändringar.

Information om nyinrättande av vattentoalett på kommunens öar utan bilförbindelse.
Jannie Alfredsson

- Ansökan inkommit
- Avsikt att avslå ansökan
- Beslut i nämnden eller på delegation?
 - Nämnden är överens om att det blir ett beslut i nämnden.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 235/2021

Information om stängd verksamhet, Livsmedel

Therése Myhr informerar om beslut om stängd verksamhet samt beslut om förbud att släppa ut livsmedel på marknaden.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 236/2021

Rostock 2:4 - Förhandsbesked för ett enbostadshus (Dnr MOBN2021/0153)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus om ca 100 kvm BYA. Föreslagen tomt omfattar ca 1600 kvm. För platsen saknas detaljplan. Föreslagen plats ligger inom inventerad betesmark enligt ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun” som utförts av Naturcentrum AB.

Fastighetsägarna till [REDACTED] 2: [REDACTED] och givits möjlighet att yttra sig om aktuell åtgärd enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Kart- och mark har i egenskap av fastighetsägare till [REDACTED] yttrat att de inte har några erinringar mot föreslagen byggnation. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Miljöenheten anser att förhandsbesked inte bör beviljas. Platsen för nybyggnationen är inventerad som betesmark. Enligt miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark (däribland betesmark) bevaras. I Kungälv kommunens översiktsplan står det att jordbruksmark i princip inte ska användas för ny bebyggelse och att kommunen särskilt ska hushålla med den mest värdefulla jordbruksmarken. Både åkermark och betesmark ska skyddas enligt miljöbalken om den är brukningsvärd. I miljöbalkens tredje kapitel står det att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Enligt Kungälv kommunens miljöpolitiska program som antogs 2016 ska det öppna landskapet värnas och man ska bevara och utveckla värdefulla naturområden. Vidare står det att detta skydd ska ske genom att hänsyn tas till miljön i beslut inom våra olika verksamheter, och genom att värna värdefull natur i planering och tillstånd.

I jordbruksmarksutredningen skriver Naturcentrum att jordbrukslandskapets naturvärden också är mycket viktiga. I visst mån åkerbruk, men framför allt bete och slätter är förutsättningar för en stor artmångfald. Den landskapskaraktär som jordbruket skapar, med växlingar mellan öppen och halvöppen jordbruksmark respektive skog ger också upphov till värdefulla strukturer i de kringliggande markerna, till exempel i form av bryn och ett i allmänhet växlingsrikt landskap. De många småbiotoperna som ingår i ett måttligt rationellt drivet odlingslandskap är också av stort värde för växter, djur och svampar, som skydd, växtplats eller som spridningskorridorer. Igenväxning och exploatering av jordbrukslandskapet anges av ArtDatabanken (2010) som det ena av de två absolut största skälen till att arter rödlistas, det vill säga hotas av utdöende i Sverige. Se yttrande inkommet 2021-06-14.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterium (II) hänsyn till landskapsbilden då den inte utgör en lucktomt. Den föreslagna tomten uppvisar dock en låg grad av anslutning till befintlig bebyggelse, då den lägger sig i samma linje och kompletterar befintlig gårdsbebyggelse

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

14 (83)

till viss del. Den sammantagna bedömningen är att föreslagen åtgärd strider mot 2 kap. 6 § p.1 PBL, samt kommunens översiktsplan.

Platsen för nybyggnationen är inventerad som betesmark och Miljöenheten yttrar därmed att förhandsbesked inte ska beviljas. Bygglövenheten delar den uppfattningen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 1 PBL och 2 kap. 2 § PBL, samt kommunens översiktsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Rostock 2:4 - Förhandsbesked för ett enbostadshus

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-03

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-21

Bilaga Yttrande från Kart och mark inkom 2021-06-04

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-06-14

Bilaga Skrivelse 1 inkom 2021-07-07

Bilaga Skrivelse 2 inkom 2021-07-07

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Yrkande

Mona Haugland (S): Positivt förhandsbesked ges.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 1 § PBL, 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 6 § p.1 samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Handläggning: 10 472 :-

Reducering: 6 283 :-

Totalsumma: 4 189 :-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2021-05-21 och beslut fattades 2021-08-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

15 (83)

Kommunicering

Sökande kommunicerades 2021-06-21 samt 2021-08-06. Sökande har inkommit med skrivelse, se Skrivelse 1 och 2 inkom 2021-07-07.

Övriga upplysningar

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

Delges till (förenklad delgivning):

██████████

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 237/2021

Lycke-Ryr 2:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0508)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus. Enligt inkommen situationsplan redovisas en byggnadsarea på cirka 100 kvm per bostadshus. Den norra tomten har en tomtstorlek på cirka 1150 kvm och den södra tomten har en tomtstorlek på cirka 1300 kvm.

Sökta bostadshus med tillhörande tomter, ligger direkt angränsande varandra samt direkt intill tidigare ärende om förhandsbesked för nybyggnation av två bostadshus, väster om sökt plats. I norr angränsar tomterna åt mindre lokalväg, i söder utgörs marken av brant, sluttande berg och åt öster är marken sluttande, för att sedan övergå till mer kuperad skogsmark med brantare slänter i både sydöst och öst.

För platsen saknas detaljplan och omfattas i övrigt inte av några särskilda bestämmelser. En möjlig fornlämning, med RAÄ-nummer [REDACTED] finns belägen cirka 15 meter sydöst om den södra tomten. Platsen ligger cirka 18,4 km körväg från Kungälv's påfart till väg E6 och cirka 6 km körväg från påfart i Tjuvkil, samt cirka 15,5 km körväg till påfart i Ytterby, till väg 168. Avståndet till Kärna serviceort är cirka 6 km körväg.

Miljöenheten yttrar 2021-07-07 att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande: Nytt enskilt gemensamt avlopp ska inrättas i enlighet med beslut M-2021-568. Nya borrhade vattentäkter ska inrättas i enlighet med inskickad VA-planering som inkom 2021-06-02 till bygglovenheten. Se yttrande för mer information.

Kungälv Energi yttrar 2021-07-23 att de inte har något att erinra mot byggnation enligt bifogad situationsplan. Elanslutning finns i anslutning till fastigheterna. Fiberanslutning finns i området. Se yttrande för mer information.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar 2021-07-12 att cirka 15 meter sydöst om sökt plats ligger L1969:9912, en möjlig fornlämning. Enligt uppgift ska en skafthålsyxa samt flintskärnor ha påträffats ungefär på denna plats, i en gammal potatisåker. Fornlämningens exakta lokalisering är osäker och den antikvariska bedömningen är därför möjlig fornlämning. Länsstyrelsen kan inte med nuvarande kunskapsunderlag göra någon annan bedömning än att fornlämningen är osäker. Den ska därför räknas som en övrig kulturhistorisk lämning. Därmed krävs inget tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen. Då ingen fornlämning berörs har Länsstyrelsen ingen erinran ur kulturmiljösynpunkt mot den planerade åtgärden. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Se yttrande för mer information.

[REDACTED] och [REDACTED]

vägsamfällighet har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från två grannfastigheter samt vägsamfällighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

17 (83)

Synpunkter från grannar framförs bl.a. angående eventuell påverkan på intilliggande hus samt enskilda dricksvattentäkter vid eventuell sprängning och borrning av nya dricksvattentäkter samt att byggnationen bör förläggas glesare då det är landsbygdsmiljö samt inte placeras så nära inpå befintliga hus på grund av insyn. Vägsamfälligheten yttrar bl.a. att nyttjande av den samfälliga vägen medför olägenhet för samfälligheten, särskilt beaktande underhåll, slitage m.m. Kostnaderna som ankommer samfälligheten ska skäligen i stället ankomma ägarna till fastigheten. Vidare yttras bl.a. att vägsamfälligheten inte har något emot att nybildade fastigheter bebyggs, under förutsättning att fastighetsägaren/ägarna gör rätt för sig mot övriga medlemmar i vägsamfälligheten, vilket innebär att kravet på anslutning, erläggande av anslutningsavgift och fastställande av andelstal skall vara uppfyllda. Se inkomna yttranden för mer information.

Sökanden har inkommit med kopia på avtal mellan fastighetsägaren och vägföreningen samt bifogat kvitto på inbetalning till vägföreningen. Se handlingar som inkom 2021-08-25.

Fastigheten har varit aktuell i tidigare ärende om förhandsbesked, d.nr. MOBN2020/0391, avseende nybyggnation av två hus direkt väster om sökta åtgärder. Ett positivt förhandsbesked beslutades om i Miljö- och byggnadsnämnden den 2020-06-18, genom beslut § 160/2020.

Bygglovenheten bedömer att de föreslagna tomterna förläggs intill befintlig bebyggelse samt tidigare beviljade tomter genom beslut § 160/2020. Nu sökta placeringar utgör inga regelrätta lucktomter, men bedöms ansluta till samt komplettera bebyggelsen tillräckligt väl.

Bygglovenheten bedömer att efterfrågan på bebyggelse i området inte är direkt hög. Det har dock under år 2020 beviljats två bostadshus inom fastigheten och nu ansöks om ytterligare två bostadshus. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 tomter i ett område kan beviljas har därmed redan uppfyllts. Vid kommande ansökningar kan eventuellt krav på detaljplan ställas för ytterligare byggnation. Undantag bedöms kunna göras för aktuella åtgärder, då Bygglovenheten bedömer att de nu sökta åtgärderna utgör ett kompletterande inslag i en befintlig bebyggelse samt att det hittills inte har varit en hög efterfrågan för bebyggande i det direkta närområdet.

Framförda synpunkter från berörda sakägare är förstaeliga. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. Bedömning görs att eventuell påverkan på grannfastigheter, befintliga dricksvattentäkter samt den del av vägsträckan som tillhör vägföreningen, i samband med eventuell byggnation på sökta platser bedöms utgöra civilrättsliga frågor. Vägföreningens synpunkter om bl.a. att de blivande fastigheterna ska ingå i vägsamfälligheten bedöms utgöra en fråga för en eventuellt kommande lantmäteriförrättning. Bygglovenheten bedömer därmed att det i inkomna yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap. 6a § Plan- och bygglagen (PBL).

Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier i tillräcklig mån samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lycke-Ryr 2:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
Bilaga Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-07-23
Bilaga Granneyttrande inkom 2021-07-14
Bilaga Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2021-07-12
Bilaga Granneyttrande inkom 2021-07-30
Bilaga Granneyttrande inkom 2021-07-30
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-07-07
Bilaga Situationsplan med VA-planering inkom 2021-06-02
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-29
Bilaga Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-07-06
Bilaga Översiktskarta till nämnden
Handling - avtal mellan fastighetsägare och vägförening inkom 2021-08-25
Handling - inbetalning till vägförening inkom 2021-08-25

Beslut

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

Avgift

Handläggning 10 740:-
Reducering - 6444:-

Totalsumma: 4296:-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.
Tidsfristen började löpa 2021-06-02 och beslut fattades 2021-08-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 15 dagar. Avgiften har reducerats med stöd av 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

19 (83)

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens
internetsida,
www.ledningskollen.se. Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

██████████

Delges till (förenklad delgivning):

████████████████████

████████████████████

Meddelande om kungörelse till:

██████████

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 238/2021

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. Inga kända fornlämningar finns i närområdet.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. El och fiberanslutning finns i närområdet, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande. Enskilt vatten och avlopp ska inrättas i enlighet med inkommen VA-planering som inkom 2021-04-21. Det finns en biotopskyddad stenmur på fastigheten. Innan eventuella ingrepp sker i stenmuren måste sökanden först höra länsstyrelsen ifall att en dispensansökan är aktuell, se yttrande.

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

Fastighetsägare till [REDACTED] och [REDACTED] har inkommit med skrivelse om att hon har fått grannhörande och läst byggnadsnämndens protokoll angående ovanstående och håller med bygglovenheten på Kungälv kommun om att tilltänkta plats är olämplig för bebyggelse, se skrivelse. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Platsen ligger på cirka 2 km avstånd till närmsta hållplats för kollektivtrafik. Bygglovenheten 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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

21 (83)

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Myrebacka 1:3- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage
Bilaga Granneytrande inkom 2021-07-05
Bilaga Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-06-22
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-21
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-06-24
Bilaga Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-05-20
Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-10
Bilaga Situationsplan inkom 2021-04-21
Bilaga VA-plan inkom 2021-04-21
Bilaga Översiktskarta till nämnden

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Positivt förhandsbesked ges då det är en logisk avgränsning gentemot omgivande natur; gårdsgård, traktorväg och åker i framkant samt sankmark.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

22 (83)

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. 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

§ 239/2021

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.

Ärendet har remitterats till Kungälv energi som inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. Det finns en 400V ledning som passerar de nya tomterna, kontakta Kungälv Energi för att hitta en lösning att schakta ner befintlig luftledning, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som inte har något att invända mot ansökt åtgärd men lämnar följande upplysning. I samband med byggnation bör byggherren se över diket och vid behov gräva ur det så att det klarar den ökade mängd vatten (dag- och avloppsvatten) som kommer från de nya tomterna, se yttrande.

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

Skrivelse har inkommit från [REDACTED] som anser att diket dit vattnet kommer ledas redan är kraftigt belastat och underdimensionerat och anser att det kommer bli problem. Fastighetsägare skriver vidare att de i övrigt inte har några synpunkter på bebyggelse om ett förslag på annan/ bättre förslag på avlopp/ vattenhantering tas fram, se skrivelse för mer information. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna tomter är inga lucktomter och saknar avgränsningar. Föreslagen 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 skulle överordna sig rådande topografi och 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. Föreslagen åtgärd bedöms inte ta stöd i landskapet, eller 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 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt mot kommunens gällande översiktsplan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

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 Granneyttrande inkom 2021-06-28
Bilaga Yttrande från Kungälv Energi 2021-06-23
Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-31
Bilaga Skrivelse inkom 2021-05-20
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-07-01
Bilaga Svar på kommunikering nr 2 inkom 2021-05-31
Bilaga Bilaga inkom 2021-05-31
Bilaga Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-05-20
Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-06
Bilaga Ansökan inkom 2021-05-06
Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-05-20
Bilaga Översiktskarta till nämnden

Yrkande

Claes Andersson (L): Positivt förhandsbesked ges eftersom föreslagen åtgärd knyter an till samlad bebyggelse och det är överkomligt avstånd till kollektivtrafik.

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.

Övriga upplysningar

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

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

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

För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, www.ledningskollen.se. 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

§ 240/2021

Romelanda-solberg 1:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2021/0630)

Sammanfattning

För fastigheten saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad åkermark, inom riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) samt värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen. Platsen ligger även inom riksintresse kulturmiljövård, kulturmiljö i kommunen Solberg - Hede, Romelanda socken och i närheten av möjliga fornlämningar.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt, med en föreslagen byggnadsarea på 100 kvm och med en föreslagen tomtstorlek på 1000 kvm vardera enligt ansökan.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Sökta åtgärder ansluter delvis till och kompletterar i viss mån befintlig bebyggelse, det vill säga att bebyggelsen är förlagd längs med vägen. Däremot föreligger nedan hinder för att ett positivt förhandsbesked ska ges.

Sökt åtgärd tar inventerad åkermark i anspråk, vilket ej är förenligt med gällande översiktsplan som anger att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse. Miljöenheten bedömer att platsen för de föreslagna nybyggnationerna består av brukningsvärd jordbruksmark och därmed inte bör bebyggas. Vid platsbesök kunde miljöenheten konstatera att det rör sig om mark som är jordbruksmark (åkermark, betesmark eller slätter). Miljöenheten har även granskat flygfoton där man kan se att marken även tillbaka i tiden har brukats.

Det enskilda intresset av att bebygga sökta tomter kan ej anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det kan heller inte från allmän synpunkt anses vara en god hushållning med mark att bebygga två tomter på inventerad åkermark. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 §§ MB och 2 kap. 3 § (p. 3) PBL.

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-04-01 (Mål nr. 2015-P 4087) konstateras att en ansökan om förhandsbesked för ett enda enbostadshus inte kan utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § Miljöbalken. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara värdefull åkermark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga sökta tomter.

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 skall därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Romelanda-solberg 1:2- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
Bilaga Ansökan inkom 2021-06-02

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

27 (83)

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-06-28

Bilaga Bilaga 1 inkom 2021-06-01

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-01

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (p 3.), 2 kap. 4 § PBL samt enligt kommunens översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning 7 616:-

Reducering - 4 570:-

Totalsumma: 3 046:-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2021-06-02 och beslut fattades 2021-08-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Sökande kommunicerades 1 juli 2021 och ombads att inkomma med eventuell skrivelse senast den 6 augusti 2021.

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

§ 241/2021

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

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Föreslagen tillfart ligger inom inventerad ädellövskog, klass 3, enligt Länsstyrelsen. Ansökan avser nybyggnad av ett 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. Aktuell plats prövades av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-06-17, där nämnden fattade ett beslut (§ 205/2021) om negativt förhandsbesked.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2021-08-26
29 (83)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Veneröd 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
Bilaga Ansökan inkom 2021-07-07
Bilaga Situationsplan inkom 2021-07-07
Bilaga Terrängskugga, upprättad 2021-08-16
Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2021-08-16
Bilaga Översiktskarta till nämnden
Bilaga Skrivelse inkom 2021-08-19

Yrkande

Mona Haugland (S): Återremiss för att höra andra instanser.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra andra instanser.

Johanna Salekärr (KD) lämnar en anteckning till protokollet.

Expedieras till:



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 242/2021

Glose 3:13 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0552)

Sammanfattning

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område. Platsen ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Platsen ligger delvis inom inventerad ängs- och hagmark enligt Länsstyrelsen och inventerad ängs- och betesmark enligt Jordbruksverket. Platsen ligger inom risk för salt i grundvatten, tämligen låg risk. Platsen ligger delvis inom inventerad Jordbruksmark 2020, bete.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om ca 220-230 kvm byggnadsarea och ett garage samt anslutning till kommunalt VA, enligt ansökan. Angiven tillfartsväg är angiven som ny och ansluter mindre befintlig väg i nordväst. Föreslagen tomt består av betesmark och berg med gles vegetation. Den angränsar även inventerad jordbruksmark/bete samt inventerad ängs- och betesmark i väst och syd, mot nordost breder ett skogs- och bergsområde ut sig. Inom föreslagen tomt råder höjdskillnader om ca 9 m.

Övrig kulturhistorisk lämning finns på angränsande fastighet i nordväst. Platsen ligger ca 800 m från hållplats för kollektivtrafik. Ca 125 m norrut finns strandskyddat område kring vattendrag.

Enligt VA-enheten så kommer man endast att kunna godkänna anslutning till kommunalt avlopp, men ej kommunalt vatten. Möjlighet till kommunalt vatten finns inte förrän tidigast 2023/2024.

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.

Sökt åtgärd uppfyller inte Översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen placering kan inte liknas vid en lucktomt. Den ansluter till bebyggd fastighet i norr men skulle i övrigt kunna öppna upp för ytterligare bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i område med höga naturvärden.

Föreslagen tomt tar inventerad jordbruksmark (bete) i anspråk vilket inte är förenligt med ÖP med hänvisning till Miljöbalken (kap 3). Placering inom jordbruksmark och mark med höga naturvärden syftar ej till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som området mest är lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov och medför ej heller från allmän synpunkt en god hushållning. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL. Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett bostadshus på just den aktuella platsen, enligt 2 kap. 1 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Förslagen tomt ligger inom område med inventerade naturvärden. Byggnation här kan därmed ej anses ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ej heller intresset av en god helhetsverkan. De särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena skyddas inte. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Sökt åtgärd tar ej heller hänsyn till natur- och kulturvärden eller främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och grönområden eller en långsiktigt god hushållning med mark och strider därmed mot 2 kap 3 (p. 1, 3) §§ PBL.

Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan gäller för bl.a. inventerad ängs- och betesmark som aktuell plats omfattas av, att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Detta ger att föreslagen åtgärd ej är lämplig.

Sökt åtgärd kan ej ses som ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Stora höjdskillnader vid föreslagen placering skulle innebära stora markförändringar vilket ej kan ses som ett varsamt tillägg i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Föreslagen placering frångår också rådande bebyggelsemönster i närområdet som domineras av hus framför och nedanför bergs- och skogsområdet.

Utöver ovanstående bedömning finns i nuläget ingen möjlighet till påkoppling till kommunalt dricksvatten.

Det allmänna intresset av att bevara aktuell plats oexploaterad väger tyngre än det enskilda intresset av att få bygga ett bostadshus. Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Ett negativt förhandsbesked skall därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Glose 3:13 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-10

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-08

Bilaga Intyg anslutning VA inkom 2021-05-10

Bilaga Flygfoto med naturvärden och jordbruksmark

Bilaga Flygfoto med situationsplan, upprättad 2021-07-02

Bilaga Terrängskugga med situationsplan, upprättad 2021-07-02

Bilaga Svar på kommunikering, inkom 2021-07-29

Yrkande

Claes Andersson (L): Ärendet återremitteras för att höra grannar samt för att undersöka hur man kan lösa vattenfrågan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

32 (83)

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar samt för att undersöka hur man kan lösa vattenfrågan.

Expedieras till:

██████████

██████████

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 243/2021

Kastellegården 1:48 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ekonomibygnad (Dnr MOBN2021/0654)

Sammanfattning

Platsen ligger strax utanför detaljplanelagt område. Platsen ligger inom område för Fördjupad översiktsplan (FÖP). Platsen ligger inom Jordbruksmark 2020. Platsen angränsar värdefulla odlingslandskap i nordost, enligt Länsstyrelsen. Platsen ligger ca 40 m från område av riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB). Platsen ligger ca 130 m från värdefull kulturmiljö Västra Porten – Stora Smällen, enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Platsen ligger inom Skredrisk inventering, stabilitetszon 2. Ca 100 mot öst går järnvägen, skyddszon farligt gods. Platsen ligger inom tätortsavgränsning Ytterby, enligt kommunens översiktsplan (ÖP).

Ansökan avser nybyggnad av en ekonomibygnad/ridhall på ca 1500 kvm, enligt inkommen situationsplan. Sökt placering utgörs av flack jordbruksmark. Sökt tomt angränsar i väster bebyggd fastighet, i norr befintlig gårdsmiljö och nordost jordbruksmark. I syd går väg 604. Ca 40 m mot nordost finns yta med lågpunkt, enligt klimatanpassningsplan.

Drygt 100 m nord/nordväst om sökt placering finns fornlämning. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 100 m.

Eftersom Bygglovenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Detsamma gäller övriga remissinstanser. Sökanden har kommunicerats.

Föreslagen placering ligger inom inventerad jordbruksmark och strider därmed mot plan- och bygglagen 2 kap. 2 § PBL och är ej i enlighet med kommunens översiktsplan kriterie III om att åkermark inte ska tas i anspråk för bebyggelse.

Sökt åtgärd förläggs ut i det sammanhängande jordbrukslandskapet, och strider 2 kap. 2 § PBL. Sökt åtgärd främjar ej heller en långsiktigt god hushållning med mark och strider därmed även mot 2 kap. 3 § (p. 3) PBL. Översiktsplanen anger att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (kap 3). Att placera en ny byggnad ut i ett större sammanhängande området med bruksbar jordbruksmark kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för.

Sökt åtgärd tar dessutom inte hänsyn till landskapsbilden enligt ÖP:s kriterie II. Sökt åtgärd ligger visserligen på ett relativt kort avstånd från befintlig bebyggelse men sprider samtidigt ut sig i öppet, flackt jordbrukslandskap. Sökt åtgärd förlagd ut i öppet jordbrukslandskap värnar inte det öppna landskapet och bygger inte vidare på landsbygdens karaktär och mönster. Åtgärden sprider sig ut och bort från befintlig bebyggelse. Huvudsakligt bebyggelsemönster i direkt närhet är bebyggelse som tar stöd i bakomvarande bergs- och skogsområde och rundar detsamma framför/nedför och inte ut i flackt jordbrukslandskap.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Föreslagen åtgärd strider mot PBL då hänsyn inte tas till natur- och kulturvärden, 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. Föreslagen byggnation 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 och p. 3 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL och är ej förenliga med översiktsplan.

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Kastellegården 1:48 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ekonomibygnad

Bilaga Ansökan inkom 2021-06-04

Bilaga Bilaga till ansökan inkom 2021-06-04

Bilaga Fasadritning inkom 2021-06-04

Bilaga Konstruktionsritning inkom 2021-06-04

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-04

Bilaga Karta inkom 2021-06-04

Bilaga Karta tänkt placering inkom 2021-06-04

Bilaga Flygfoto med sökt placering, upprättad 2021-08-23

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, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning

3 570:-

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

35 (83)

Kommunicering

Underlaget har kommunicerats sökande inför prövning i nämnd.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

██████████
██████████

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 244/2021

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

Sammanfattning

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom s.k. Lokalt värdefulla områden, Önneröds myr.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om ca 110 kvm, en ekonomibygnad om ca 150 kvm samt en gäststuga om ca 40 kvm. Platsen släntar ned mot Önneröds myr i söder och består av blandad brynvegetation till myren samt berg i dagen. Det finns två mindre byggnader på platsen, enligt situationsplan.

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

I rapporten står följande om Önneröds myr- och ängsmarker: ”Området är beläget i ett skogsområde ca 2,5 km norr om Harestad. Det utgörs av en myr som kantas av svagt sluttande, betade ängsmarker. Det öppna myrlandskapet inramas av barrskogsklädda höjder. Myren är att betrakta som ett fattigkärr med flaskstarr och trådstarr som karaktärsarter. Under försommaren ger ängsullen med sina bländvita fröställningar en speciell prägel åt området. Fågellivet är rikt, framförallt i busk- och trädvegetationen runt myren. Arter som skogssnäppa, ängspiplärka, sävsparv, gärdsmyg, härmsångare, större hackspett, hämpling och ringduva finns här. Myren och de flacka ängarna i direkt anslutning till våtmarken representerar en naturtyp som är tämligen ovanlig i västra Sverige.”

I kommunens Naturvårds- o friluftslivsplan kapitel 6 står riktlinjer för denna typ av områden: Riktlinje: Omfattande exploatering i hänsynsnivå 2-områden får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena.

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Avstånd till hållplats för kollektivtrafik är ca 1,5 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 tar inte hänsyn till landskapsbilden, det kan ej liknas vid en lucktomt. Föreslagen exploatering förläggs ut i ett oexploaterat område med mycket höga naturvärden vilket skulle kunna öppna upp för en eventuellt fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i området. Det strider mot översiktsplanen som anger att det öppna landskapet skall värnas och oexploaterade områden ska bevaras. Platsen ligger i utkanten av myren där ett rikt fågelliv har sitt huvudsakliga tillhåll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sökta åtgärder kompletterar inte befintlig bebyggelse, och har ej heller något strukturellt samband med övrig befintlig bebyggelse. Åtgärderna frångår bebyggelsemönstret i närområdet som i huvudsak består av några enskilda utspridda hus längs väg. Åtgärderna främjar inte en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kan inte heller anses vara god hushållning med mark.

Sökta åtgärder kan ej anses vara ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, de bygger inte vidare på det lokala bebyggelsemönstret i närområdet. Byggnation här kan ej anses ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ej heller intresset av en god helhetsverkan. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL. Det kan ej heller från allmän synpunkt anses vara god hushållning med användning bostadsändamål på aktuell plats, åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL.

I GR:s rapport anges att det är just i ytterkanterna av myren i busk- och trädvegetation som ett rikt fågelliv finns. Detta ger att det är ej lämpligt att exploatera platsen med de höga naturvärdena, något som kommunens naturvårds- och friluftslivsplan också anger. De höga naturvärdena skulle påverkas negativt.

Utöver ovanstående bedömning är föreslagen exploatering för omfattande för att ses som ersättning för de byggnader som finns på platsen.

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 Åsleröd 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibyggnad mm

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-07

Bilaga Ansökan inkom 2021-06-07

Bilaga Åsleröd 25, flygfoto med situationsplan upprättad 2021-06-24

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-07-12

Yrkande

Roberth Österman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och beslutar att anta Roberth Östermans yrkande.

Omröstning begärs inte.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

38 (83)

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

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

Expedieras till: [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 245/2021

Kyrkeby 6:24 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus samt garage (Dnr MOBN2021/0707)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom beslutad samlad bebyggelse, enligt äldre plan- och bygglagen (ÅPBL). Platsen ligger inom Värdefulla odlingslandskap enligt Länsstyrelsen och inom Värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram. Platsen ligger inom område med risk för salt i grundvatten, tämligen låg risk. Det råder en hög efterfrågan på bebyggande i det direkta närområdet, se karta upprättad 2021-07-09 samt karta bebyggelsetryck inom 500 m upprättad 2021-07-09.

Ansökan avser nybyggnad av ett tvåbostadshus om ca 200 kvm och komplementbyggnader, enligt ansökan. På situationsplan (flygfoto) finns ej redovisat avgränsning med fastighetsgränser, ej heller tillfartsväg. Placeringen är förlagd inom ett kuperat bergs- och skogsområde med stora höjdskillnader. Enbart där byggnader är placerade råder höjdskillnader om ca 13 m och området består av två bergspartier som möts i en naturlig sänka emellan sig. En flödesväg rinner från bergsområdet i väst-östlig genom sänkan mellan de två bergspartierna på platsen och i riktning ner mot jordbrukslandskapet i öst.

Byggnader ligger delvis inom, samt gränsar även till, fornlämningsområde på berget. Fornlämningsliknande naturbildning finns ca 40 m mot NO (lämningar som benämns som ej kulturhistoriska lämningar).

Platsen ligger inom Kulturmiljöområdet Toreby – Hammar – Torp – Kyrkeby – Kroken – Nereby, Harestad socken. I Kommunens kulturmiljövårdsprogram står följande att läsa: ”Harestadslätten är en gammal kulturbygd med flera stora byar. Kring den stora öppna lerslätten inom socknens centrala del finns ett rikt och varierat fornlämningsbestånd. Av de fornlämningstyper som finns representerade är de flesta gravanläggningar, men enstaka stenåldersboplatser och fyndplatser. Att särskilt lägga märke till är en hållkista i omgivande oval stensättning och, i miljöns södra del, fem hållristningar med bl a skeppsrisingar och skålgropar. En stor del av gravarna inom området är ensamliggande eller samlade i mindre glesa grupper och är i huvudsak av rösekaraktär. De gravar som ingår i de tre små gravfälten inom området består uteslutande av runda övertorvade stensättningar med trolig datering till järnålder.”

I november 2020 inkom annan ansökan inom Kyrkeby 6:24 och då för en tomt ca 130 m nordost om nu aktuell ansökan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade i december 2020 om ett avslag, beslutet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan den 2021-04-30 i beslut 403-1611-2021.

Tidigare söktes det i april 2019 för fem tomter inom aktuell fastighet Kyrkeby 6:24. Ansökan avskrevs den 2019-05-23 i och med sökandes återtagande efter Bygglovenhetens kommunikering om förslag till negativt beslut med detaljplanekrav inför prövning i nämnden. I juni 2019 söktes för två tomter ca 130 m norr om nu aktuell ansökan. Den ena tomten återtogs

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

40 (83)

av sökande och för den andra beviljades positivt beslut i miljö- och byggnadsnämnden den 2019-12-12, efter bygglovenhetens förslag till avslag med detaljplanekrav.

Platsen ligger ca 9 km körväg från påfart till väg 168 och ca 11,5 km körväg från påfart till väg E6 samt ca 500 m till hållplats för kollektivtrafik. Avståndet till Kärna tätort är ca 5 km körväg.

Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Oavsett det att det ej redovisats tänkta tomtgränser och tillfartsväg på situationsplan gör inte bygglovenheten någon annan bedömning än nedanstående.

Sökt tomt visar ej hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen placering uppvisar ingen likhet med lucktomt, det saknas logisk avgränsning nordost, väst och sydost. Åtgärden ansluter inte till och kompletterar inte någon befintlig bebyggelse då det inte finns något strukturellt samband med annan bebyggelse som i huvudsak ligger på lägre nivåer.

Stora höjdskillnader vid föreslagen placering skulle innebära mycket stora markförändringar vilket ej kan ses som ett varsamt tillägg på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden är ej lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § p. 1 PBL. Sökt åtgärd främjar ej heller en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, enligt 2 kap. 3 § p. 1 PBL.

Utöver det bedöms möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området inte kunna uppfyllas samtidigt som naturförutsättningarna tas tillvara, ansökan strider därmed även mot 2 kap. 6 § (punkt 7) PBL.

Sökt åtgärd ligger dessutom inom område Kulturmiljö bevarandeområde. Ytterligare tomt utöver de som nyligen avstyckats inom aktuellt skogs/bergsområde kan inte anses vara ett varsamt tillägg. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas ej i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Föreslagen åtgärd inom kulturhistoriskt värdefull miljö tar inte, i enlighet med översiktsplanen, stor hänsyn till och anpassning i läge och utformning och är inte i samklang med platsens identitet och historia som enligt kommunens Kulurminnesvårdsprogram har utpekats som värdefull.

Försiktighetsprincipen som ska gälla enligt översiktsplanen vid höga natur- och kulturvärden för att värdena skall bestå till kommande generationer ger att föreslagen åtgärd ej är lämplig. Sökt åtgärd är inte ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § p. 1,3 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL. Den strider även mot 8 kap. 13 p. 4 § PBL då området som är särskilt värdefullt ur bl a historisk och kulturhistorisk synpunkt skulle förvanskas.

Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan gäller för bl.a. värdefullt odlingslandskap som sökt åtgärd ligger inom, att vid all exploatering skall iaktas extra stor försiktighet med hänsyn till de höga naturvärdena.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

41 (83)

Utöver ovanstående så råder det ett högt bebyggelsetryck i direkt närområde. Utöver aktuell ansökan har det nyligen inom samma aktuella fastighet Kyrkeby 6:24 avstyckats två tomter 2015, beviljats ytterligare en tomt i december 2020, och det har också (2019) sökts för fem tomter på aktuell fastighet i en ansökan och ytterligare en ansökan som beslutades avslag i nämnden i december 2020. Utöver det har sex tomter beviljats under 2015-2018 inom en radie av ca 500 m.

Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma som lucktomter i den befintliga bebyggelsen är redan överskriden i det aktuella närområdet. Översiktsplanen anger att en lämplighetsprövning ska ske genom detaljplaneläggning vid nya områden som ska tas i anspråk för tre hus eller fler, enligt 4 kap. 2 § PBL. I direkt närområde har detta redan överskridits och aktuell ansökan bedöms inte vara lucktomt. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder. Detaljplanekrav har även nyligen ställts i beslut (dec 2019) av Miljö- och byggnadsnämnden i direkt närhet av aktuell ansökan (ca 140 m mot nordost på motsatt sida vägen i beslut i dec 2019). Nämnden ställde även detaljplanekrav i beslut i december 2020 för ansökan om en tomt ca 130 m nordnordost om nu aktuell plats och inom nu aktuell fastighet. Båda besluten överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagandena.

Detaljplanekravet och övriga hinder i ovan gjorda bedömning gäller oberoende av varandra.

Marken kan i och med ovanstående bedömning inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Byggnation kan därmed inte tillåtas. Negativt förhandsbesked ska därför ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Kyrkeby 6:24 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus samt garage

Bilaga Ansökan inkom 2021-06-21

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-21

Bilaga Flygfoto med sökt placering, upprättad 2021-07-09

Bilaga Karta bebyggelsetryck Kyrkeby 6-24 m inom 500 m, upprättad 2021-07-09

Bilaga Karta bebyggelsetryck Kyrkeby 6-24 m närområde, 2021-07-09

Bilaga Terrängskugga med sökt placering, upprättad 2021-07-09

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, PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1,7 och sista stycket) PBL, 4 kap. 2 § p. 3a PBL, eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning

5 950:-

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

42 (83)

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

Underlaget har kommunicerats till sökande inför prövning i nämnd.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 246/2021

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

Sammanfattning

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

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

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. 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 Bygglagenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser. Sökanden har kommunicerats.

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

44 (83)

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.

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ytterby-Tunge 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för 2 st enbostadshus

Bilaga Ansökan om förhandsbesked inkom 2021-06-23

Bilaga Situationsplan 1 inkom 2021-06-23

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-23

Bilaga Flygfoto med situationsplan, upprättad 2021-07-02

Bilaga Terrängskugga med situationsplan, upprättad 2021-07-02

Bilaga Skrivelse från sökande inkom 2021-07-20

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.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

Expedieras till: XXXXXXXXXX

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

45 (83)

§ 247/2021

Bremnäs 5:6 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0754)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 248/2021

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

Sammanfattning

Ansökan gäller om- och tillbyggnad av fritidshus där ändringarna avser ändrad planlösning, tillbyggnad åt nordöst, nordväst samt sydväst samt tillbyggnad med nytt övre plan. För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortsavgränsning i kustzon enligt kommunens översiktsplan 2010 samt inom område av riksintresse för kustområde, friluftsliv och naturvård.

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

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

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

Tidigare ärende för om- och tillbyggnad av fritidshus har behandlats för aktuell fastighet, i ärende MOBN2020/0193. I tidigare ärende prövades en om- och tillbyggnad av fritidshus för ändrad planlösning, tillbyggnad åt norr, söder och väster samt tillbyggnad av ett nytt övre plan. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om avslag för dåvarande utformning genom beslut § 114/2020, den 2020-09-10. Sökanden överklagade ärendet till Länsstyrelsen, dnr 403-46362-2020, som fattade beslut om att avslå överklagan 2021-01-19. Länsstyrelsen delade nämndens bedömning om att genom byggnadens placering på en höjd, saknar den planerade byggnaden stöd i det bakomvarande landskapet. Byggnaden skulle därmed bli stor och dominerande i landskapsbilden.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

47 (83)

Sökt utformning bedöms bli mycket dominerande och framträdande i området, genom byggnadens aktuella läge samt föreslagen höjd och storlek. Bygglovenheten bedömer att föreslagen åtgärd inte är lämplig sett till stadsbilden, eller kan innebära ett varsamt tillägg eller god helhetsverkan i rådande bebyggelse samt landskapsbild. Nu aktuell ansökan redovisar delvis annan utformning, i jämförelse med tidigare ärende för om- och tillbyggnad, men bedöms bli ett dominerande inslag på platsen. De gestaltungsprinciper som framgår i planprogram Tjuvkil, om bebyggelsens underordnade roll i förhållande till landskapet, bedöms inte tas hänsyn till genom föreslagen utformning. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 6 § PBL. Bygglovenheten bedömer att ansökan inte uppfyller förutsättningar för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lycke-Kroken 1:47 - Om- och tillbyggnad av fritidshus

Bilaga Ansökan inkom 2021-06-01

Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-01

Bilaga Planritning inkom 2021-06-01

Bilaga Plan- och sektionsritning inkom 2021-06-01

Bilaga Fasadritning SO inkom 2021-06-01

Bilaga Fasadritning NO inkom 2021-06-01

Bilaga Fasadritning NV inkom 2021-06-01

Bilaga Fasadritning SV inkom 2021-06-01

Bilaga Planritning befintlig inkom 2021-06-01

Bilaga Fasadritning befintlig inkom 2021-06-01

Bilaga Översiktskarta till nämnden

Bilaga Skrivelse - svar på kommunikering inkom 2021-08-20

Yrkande

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

Expedieras till: [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 249/2021

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

Sammanfattning

På nämndsammanträdet 2021-06-17 hanterades ärendet, miljö- och byggnadsnämnden beslutade om att återförvisa ärendet för vidare handläggning och genomföra grannhörande samt höra berörda remissinstanser.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om 117 m² 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 m² 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. Förelaggen byggnation innebär att befintligt hus rivs och ersätts med en ny byggnad om 117 m² 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 förelaggen 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 Översiktskarta till nämnden

Bilaga Yttrande från VA-Teknik inkom 2021-07-14

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 Skrivelse - Brev till nämnden inkom 2021-05-30

Bilaga Kommunisering

Bilaga Ansökan inkom 2021-05-04

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2021-08-26

49 (83)

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Bygglov beviljas då det bedöms som en liten avvikelse.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Andreas Larsson, certifierad till 2022-11-19.

Avgift

Handläggning 10 169:-

Reducering - 10 169:-

Totalsumma: 0:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering.

Tidsfristen började löpa 2021-05-12 och beslut fattades 2021-08-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 6 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.

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

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.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

50 (83)

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

[REDACTED]

[REDACTED]

Meddelade om kundgörelse:

[REDACTED]

[REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 250/2021

Vena 1:3 - Nybyggnad av fem flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2021/0549)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av fem flerbostadshus med totalt 26 lägenheter och tillhörande komplementbyggnader samt anläggande av gårdsytor och parkeringsplatser. Den totala arean för samtliga flerbostadshus uppgår till 1 264 kvm byggnadsarea (BYA), 2 037 kvm bruttoarea (BTA) samt 484 kvm öppenarea (OPA). Den totala arean för samtliga komplementbyggnader uppgår till 251 kvm BYA/BTA.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 351, laga kraft 2016-06-30. Användningen ska vara bostäder. Placering ska ske minst 1 meter från gräns mot grannfastighet, naturområden, kvartersmark för gemensam användning. Minst 2 meter från gata och GC-väg. Det är endast tillåtet att ha sadeltak eller motstående pulpettak, på komplementbyggnader och byggnader med kortare gavellängd än 7 meter är dock pulpettak tillåtet. Tillåten takvinkel för sadeltak är mellan 14 – 35 grader och för pulpettak mellan 8 – 15 grader. Högst tillåtna våningsantal är två våningar. Fasadmaterialet ska huvudsakligen bestå av trä. Punktprickad mark får inte bebyggas. Dock får områden med beteckning parkering få parkering anläggas, samt miljöhus och cykelgarage uppföras. Parkering ska anordnas inom kvartersmark.

Byggrätten regleras olika för de olika kvarteren. Inom Kvarter 1 (Hus A och C) gäller e6; Friliggande hus: minsta tomtstorlek 400kvm, 140 kvm BYA. För friliggande hus i ett plan är BYA 180 kvm. För rad-/par-/ eller kedjehus gäller: minsta tomtstorlek 250 kvm, BYA 120 kvm. Alternativt minsta tomtstorlek 200 kvm, BYA 95 kvm. Hus A och C och får en sammanlagt BYA på 489 kvm, komplementbyggnaderna (G, H, I) inom kvarteret får en sammanlagd BYA på 103 kvm.

Inom Kvarter 2 (Hus D, E och F) är gällande e1; Största BYA 750 kvm, exklusive komplementbyggnader. Därutöver kan komplementbyggnader till en yta av 25 kvm per lägenhet byggas. Hus D, E och F får en sammanlagd BYA på 775 kvm, komplementbyggnaderna (J, K, L, M) inom kvarteret från en sammanlagd BYA på 148 kvm. Kvarteret består av 16 lägenheter vilket ger byggrätt för komplementbyggnader på 400 kvm BYA (16 lgh x 25 kvm).

Berörda grannar har hörts och synpunkter har inkommit från kommande ägarna till Maskrosen 1 och ägare till Maskrosen 2 som är direkta grannar till kvarter 2. De anmärker på att byggplanerna ändras från den ursprungliga tanken där det skulle vara fem småhus. Maskrosen 2 yrkar på avslag av bygglov på grund av avvikelserna och likhetsprincipen mellan byggföretag och privatpersoner. Om bygglov ändå skulle godkännas vill de att PEAB anlägger en hög häck för att minska insyn och ljus. Maskrosen 1 önskar också plantering av hög häck mellan parkeringen och deras tomt och att ett par meter lämnas mellan tomtgräns och parkering samt att parkeringen inte hamnar högre än deras trädgård. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

52 (83)

Sökande har bemött synpunkterna i skrivelse 2021-08-12. De belyser att illustrationskartan i detaljplanen endast redovisar en illustration, att avvikelserna kan betraktas som mindre och att de är villiga att ta en diskussion med fastighetsägarna på Maskrosen 1 och 2 för att se hur de på bästa sätt kan tillgodose deras önskemål.

Bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggrätt och takvinkel. Gällande detaljplan anger att kvarter 2 ska bebyggas med max 750 kvm, föreslagen byggnation innebär att området bebyggs med 775 kvm. Byggrätten överskrids därmed med 25 kvm, ca 3 %. Detaljplanen reglerar även att takvinkeln ska vara 8-15 grader för pulpettak, komplementbyggnaderna redovisar en takvinkel på 7 grader.

Bygglovenheten konstaterar också att planbestämmelserna är otydliga gällande vad för typ av bostadshus som får uppföras inom kvarter 1 samt vad tillåten byggnadsarea är. Den sökta åtgärden bedöms utgöra flerbostadshus vilket innebär att avgörande frågan är om detaljplanen tillåter flerbostadshus på det aktuella kvarteret. Bygglov har givits för flerbostadshus i tidigare etapp med resonemang att flerbostadshus ryms inom byggrätten. Se beslut MOBN2019/0041-25 daterad 2019-03-07.

Bygglovenheten konstaterar att den sökta åtgärden ryms inom planens syfte och att det saknas planbestämmelser som innebär att flerbostadshus inte får uppföras. Vid tolkning av otydliga planbestämmelser kan tolkning ske utifrån planbeskrivningen (se MÖD 2014-P 5758) och eftersom det tydligt framgår i planbeskrivningen att mindre flerbostadshus får uppföras inom planområdet bedömer bygglovenheten att den sökta åtgärden sett till typ av byggnad kan uppföras på de aktuella platserna. Detta innebär att det saknas bestämmelser gällande byggnadsarea för flerbostadshus och att åtgärden får prövas utifrån vad som är lämpligt på platsen och utifrån de planbestämmelser som gäller för platsen till exempel våningsantal, takvinkel och placering. Exploateringsgraden för flerbostadshuset blir inte större än om annan boendeform hade uppförts. Redovisad area inom kvarter 1 får därmed anses lämplig och förenlig med detaljplanens syfte.

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 bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. Sökande har väl motiverat avvikelserna. Bygglovenheten bedömer att avvikelserna kan betraktas som liten samt att föreslagen åtgärd i sin helhet är förenlig med detaljplanens syfte.

De synpunkter som grannarna på Maskrosen 1 och 2 framför kan förstås. Kvarter 2 har dock en tydlig byggrätt för flerbostadshus (e1) oavsett vad som visas på illustrationskartan. Den olägenhet som grannarna på Maskrosen 1 och 2 upplever kan därför inte ses som en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Vena 1:3 - Nybyggnad av fem flerbostadshus samt komplementbyggnader
Bilaga Yttrande från VA-Teknik inkom 2021-07-14
Bilaga Granneyttrande inkom 2021-07-14
Bilaga Granneyttrande inkom 2021-07-12
Bilaga Yttrande från TGP inkom 2021-06-30
Bilaga Yttrande från kart och mark inkom 2021-06-30
Bilaga Plan-, sektions- och fasadritning komplementbyggnad H inkom 2021-06-18
Bilaga Ansökan inkom 2021-05-10
Bilaga Yttrande från Bohus räddningstjänstförbund inkom 2021-07-07
Bilaga Yttrande från renhållningen inkom 2021-06-29
Bilaga Sektionsritning inkom 2021-06-18
Bilaga Fasadritning 1 hustyp F inkom 2021-05-19
Bilaga Ansökan reviderad sidan 1 inkom 2021-05-17
Bilaga Fasadritning 1 Hustyp A inkom 2021-06-18
Bilaga Fasadritning 2 hustyp E inkom 2021-05-19
Bilaga Fasadritning 2 Hustyp F inkom 2021-06-18
Bilaga Fasadritning 1 hustyp E inkom 2021-05-19
Bilaga Fasadritning 2 Hustyp C inkom 2021-06-18
Bilaga Fasadritning 1 hustyp D inkom 2021-05-19
Bilaga Fasadritning 1 Hustyp C inkom 2021-06-18
Bilaga Motivering avvikelser inkom 2021-06-18
Bilaga Fasadritning 2 hustyp A inkom 2021-05-19
Bilaga Handlingsförteckning inkom 2021-06-18
Bilaga Markplaneringsplan med avfallshantering inkom 2021-06-18
Bilaga Situationsplan inkom 2021-06-18
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning förrådshus G A-40-0-G01 inkom 2021-05-10
Bilaga Höjd- och ytskiktsplan inkom 2021-06-18
Bilaga Handling utvändig färgsättning inkom 2021-05-19
Bilaga Markplaneringplan inkom 2021-06-18
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning miljöhus I A-40-0-I01 inkom 2021-05-10
Bilaga VA- plan inkom 2021-06-18
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning förrådshus J A-40-0-J01 inkom 2021-05-10
Bilaga Ritningsförteckning mark inkom 2021-06-18
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning förrådshus K A-40-0-K01 inkom 2021-05-10
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning förrådshus L A-40-0-L01 inkom 2021-05-10
Bilaga Plan-, fasad-, sektionsritning teknik, miljö, förrådshus M A-40-0-M01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning tillgänglighet hustyp A A-40-1-A00 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 1 hustyp A A-40-1-A01 inkom 2021-05-10
Bilaga Fasadritning 2 hustyp D inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 2 hustyp A A-40-1-A02 inkom 2021-05-10
Bilaga Fasadritning förrådshus J A-40-3-J01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning tillgänglighet hustyp C A-40-1-C00 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning takplan hustyp A A-41-1-A01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 1 hustyp C A-40-1-C01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning takplan hustyp C A-41-1-C01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 2 hustyp C A-40-1-C02 inkom 2021-05-10

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

54 (83)

Bilaga Planritning takplan hustyp D A-41-1-D01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning tillgänglighet hustyp D A-40-1-D00 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 1 hustyp D A-40-1-D01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 2 hustyp D A-40-1-D02 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning tillgänglighet hustyp E A-40-1-E00 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 1 hustyp E A-40-1-E01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 2 hustyp E A-40-1-E02 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning tillgänglighet hustyp F A-40-1-F00 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 1 hustyp F A-40-1-F01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning plan 2 hustyp F A-40-1-F02 inkom 2021-05-10
Bilaga Sektionsritning hustyp A A-40-2-A01 inkom 2021-05-10
Bilaga Sektionsritning hustyp C A-40-2-C01 inkom 2021-05-10
Bilaga Sektionsritning hustyp D A-40-2-D01 inkom 2021-05-10
Bilaga Sektionsritning hustyp E A-40-2-E01 inkom 2021-05-10
Bilaga Sektionsritning hustyp F A-40-2-F01 inkom 2021-05-10
Bilaga Utlåtande tillgänglighet inkom 2021-05-10
Bilaga Areasammanställning inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning takplan hustyp E A-41-1-E01 inkom 2021-05-10
Bilaga Planritning takplan hustyp F A-41-1-F01 inkom 2021-05-10
Bilaga Handling allmänna föreskrifter A-40-0-00 inkom 2021-05-10
Bilaga Översiktskarta till nämnden
Bilaga Svar på yttranden inkom 2021-08-12

Beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lise-Lotte Nybelin, certifierad till 2025-06-04.

Avgift

Handläggning 84 425:-

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.

Ritningar

Markplaneringsplan med avfallshantering 2021-06-18

Enligt handlingsförteckning 2021-06-18

Planritningar, fasadritningar, sektionsritningar

Enligt ritningsförteckning mark 2021-06-18

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Situationsplan, Höjd- och ytskiktsplan, markplaneringsplan, VA-plan

Övriga upplysningar

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

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

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

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

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

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

56 (83)

§ 251/2021

Glöskär 6:24 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0778)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 252/2021

Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av enbostadshus - Tomt 21 (Dnr MOBN2021/0752)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om 188 m² byggnadsarea (BYA). Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 360 (Nordtag). Enligt gällande detaljplan är endast sadeltak eller motstående pulpettak godkänt. Utöver detta tillåter detaljplanen pulpettak på byggnader där gavellängden är 7 meter eller mindre.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende takutformning. Redovisad byggnad består av pulpettak i kombination med en gavellängd på 7,7 m vilket överstiger tillåten gavellängd med 0,7 meter.

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. Pulpettak på en byggnad med en gavellängd på 7,7 meter kan inte anses vara liten då den överstiger kravet på gavellängden med 0,7 m. Detta motverkar då också syftet med detaljplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Kastellegården 1:52 - Nybyggnad av enbostadshus - Tomt 21
Bilaga Markplaneringsritning inkom 2021-07-15
Bilaga VA-plan inkom 2021-07-15
Bilaga Planritning inkom 2021-07-15
Bilaga Sektionsritning inkom 2021-07-15
Bilaga Fasadritning Ö, V inkom 2021-07-15
Bilaga Fasadritning S,N inkom 2021-07-02
Bilaga Nybyggnadskarta inkom 2021-07-15
Bilaga Ansökan inkom 2021-07-02
Bilaga Översiktskarta till nämnden
Bilaga Skrivelse - från sökande inkom 2021-08-13

Yrkande

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

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

58 (83)

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra remissinstanser.

Expedieras till:



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 253/2021

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 73m² 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 Planritning inkom 2021-05-23
Bilaga Fasad- och sektionsritning inkom 2021-05-23
Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-05-11
Bilaga Kommunicering
Bilaga Ansökan inkom 2021-04-16

Yrkande

Mona Haugland (S): Bygglov bör beviljas då närliggande hus har fått beviljat bygglov samt att det bidrar till området att förfinas huset.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

60 (83)

Beslut

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.

Avgift

Avgifter

Handläggning 4 000:-

Reducering - 3 200:-

Totalsumma: 800:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering.

Tidsfristen började löpa 2021-05-23 och beslut fattades 2021-08-26, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 4 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering inför beslut har skickats ut till sökanden med möjlighet att inkomma med synpunkter. Sökanden har bemött kommunikeringen, se skrivelse inkommen 2021-05-11.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 254/2021

Yttrande samråd detaljplan Björkås Baljan 1 m fl (Dnr MOBN2021/0678)

Sammanfattning

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnation av cirka 400 bostäder i stadsdelen Björkås i Ytterby. Planområdet föreslås innehålla 21 flerbostadshus i 2–7 våningar med totalt cirka 380 lägenheter. Planförslaget ger möjlighet att uppföra ett nytt torg med service.

Bygglovenhetens synpunkter

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser, bygglovenheten har dock inte granskat den verkliga möjligheten att nyttja byggrätterna eller bestämmelsernas möjlighet till genomförande.

Bygglovenheten har kommit fram till följande:

Inom planområdet finns det totalt 21 bestämmelser avseende byggrätt av olika art, föreslagen plan reglerar bland annat byggnadsarea och bruttoarea. Inom vissa byggrätter regleras både byggnads- och bruttoarea. Bygglovenheten anser att detta medför en risk att det kan uppstå en situation där byggrätterna kan bli motstridiga och där byggrätterna inte kan nyttjas. I samband med granskningen så har bygglovenheten inte undersökt bestämmelsernas möjlighet till att nyttjas.

Vidare så regleras det på flera byggrätter både nockhöjd, byggyta, våningsantal och takvinkel. Bygglovenheten anser att byggrätterna bör regleras med färre bestämmelser och bestämmelser som inte kan bli motstridiga som t.ex. nockhöjd och våningsantal eller byggnadsarea och bruttoarea. Bygglovenheten anser att en area bör regleras per byggrätt, med fördel byggnadsarea då exploateringen i övrigt fastställs av reglerad höjd. Vidare bör byggnadernas höjd regleras med t.ex. nockhöjd och takvinkel eller byggnadshöjd och takvinkel och inte med nockhöjd, takvinkel och våningsantal.

Bygglovenheten har i samband med granskningen även uppmärksammat att användningsbestämmelsen ”P” inte finns listad med övriga bestämmelser på plankartan, detta behöver justeras. Övriga synpunkter av mer redaktionell karaktär kommer att skickas internt till planenheten.

Bygglovenheten anser sammanfattningsvis att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen.

Miljöenhetens synpunkter

Dagvatten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

62 (83)

Detaljplanen behöver förtydliga hur åtgärder för dagvattenhantering säkerställs i praktiken genom till exempel planbestämmelser eller genomförandeavtal. Det är av största vikt att de fördröjningsvolymerna som krävs som kompensation för den totala hårdgöringsgraden i detaljplanen också realiserar.

Dagvattenutredningen fastställer att det för tillkommande bostadsområden i både norr och söder behöver utföras avskärande diken för hantering av skyfall och tillrinnande naturvatten. Åtgärderna bör ses som skyddsåtgärder vilka utgör förutsättningar för att marken ska vara lämplig för de tillkommande byggrätterna.

Beteckningen E_2 – *Dagvattendamm* bör preciseras, tex genom förklaringen *Damm avsedd för fördröjning av dagvatten* för att ytterligare tydliggöra ändamålet med dammen.

Släckvattenhantering vid brand i parkeringsdäck behöver beskrivas och säkerställas i genomförandet.

Detaljplanen behöver hantera risken för översvämning till exempel genom höjdsättning i plankartan.

Plankartan bör ge upplysning om att utformning av dagvattensystem ska följa kommunens dagvattenplan.

Buller

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ytterligare underlag till varför detaljplanen förutsätts klara miljö kvalitetsnormen för buller.

Förslag till beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Björkås Baljan 1 m.fl. och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande samråd detaljplan Björkås Baljan 1 m fl

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Björkås Baljan 1 m.fl. och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 255/2021

Åkerhög 3:1 - Olovlig byggnation på allmän plats (Dnr MOBN2021/0080)

Sammanfattning

I samband med granskning av tillsynsärende MOBN2021/0066 gällande markåtgärder på ön Långholmen uppmärksammades en eventuell olovlig byggnation på ön, inom fastigheten Åkerhög 3:1. Enligt skillnader på ortofoto från 2018 och 2020 gick det att se att byggnationer skett av en befintlig byggnad. Vid platsbesök i området 2021-02-04 kunde detta bekräftas. Byggnationerna såg ut att vara mer än normalt underhåll och en altan hade tillkommit.

Fastighetsägaren underrättades om ärendet och gavs möjlighet att inkomma med förklaring. Fastighetsägaren förklarar att stugan var tidigare utsatt för grov skadegörelse som gav anledning till en relativt extrem renovering. Renoveringen genomfördes 2019, fastigheten plockades ner i delar och ersattes med nytt virke. Dock ej med mer än 30% samtidigt. Altanen är sedan utförd enligt de nya bygglovsbefriade byggreglerna.

Bygglovenheten har sedan undersökt ärendet vidare och funnit foton från tidigare platsbesök i området. Enligt foto från 2018-06-15 går det se att den befintliga bygganden rasat samman. Enligt foton från 2019 har ny byggnad tillkommit och altan färdigställt. Något ytterligare platsbesök har inte ansetts vara aktuellt.

För området där byggnaden är placerad gäller detaljplan [REDACTED] 319, antagen 2004, som anger att platsen ska vara till för allmän plats; naturområde. En allmän plats ska vara till för allmänheten och därmed inte privatiseras. Bakgrunden till detaljplanen var att bebyggelsen på ön Långholmen och Trälen var mycket nedsliten och till stor del förfallen. Husen hade inte brukats på 10 år. Någon möjlighet till att rusta upp bebyggelsen fanns inte. En ny detaljplan togs därmed fram för att möjliggöra ny bebyggelse. På ön Långholmen gavs en byggrätt väster om aktuell stuga där det medges byggnation av tre nya bostadshus.

Bygglovenheten bedömer utifrån orofoton samt fotografier att stugan vid tillfället 2018-06-15 var så förfallen att det inte längre var att betrakta som en byggnad. Åtgärden som därmed skett är en nybyggnation. Det framgår av 9 kap. 2 § PBL att det krävs bygglov för nybyggnad.

Bygglovenheten bedömer att det utifrån 9 kap. 30 § PBL inte går att ge bygglov i efterhand för nybyggnationen då den skett på allmän plats; naturområde enligt gällande detaljplan. Att uppföra en byggnad på allmän plats, naturområde, strider mot detaljplanens syfte.

Gällande altanen, så oavsett om en sådan hade kunnat göras bygglovsbefriad till ett en- eller tvåbostadshus enligt 9 kap. 4f § PBL, så gäller att bygglovsbefriade åtgärden inte kan göras på en olovlig byggnation (jämförelse med RÅ 1995 ref. 42).

Bygglovenheten bedömer därför att det finns förutsättningar för att ingripa mot nybyggnationen av byggnaden, då den skett i strid mot PBL. Ingripandet gäller att rätta den olovliga byggnationen genom att förelägga om att riva byggnaden (kallat stugan av fastighetsägaren). Bygglovenheten bedömer det skäligt att rivningen ska vara gjord inom sex månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Föreläggandet förenas med ett vite då det är ett samhällsintresse att olovlig byggnation på allmän plats undanröjs för att trygga allmänhetens tillgång till naturområdet. Med hänsyn till de kända ekonomiska förhållandena enligt bouppteckningen föreslås vitesbeloppet till en miljon kronor (1 000 000 kr).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Åkerhög 3:1 - Olovlig byggnation på allmän plats
Bilaga Anteckning över platsbesök 2021-02-04
Bilaga Anmälan inkom 2021-01-28
Bilaga Bouppteckningskopia inkom 2021-05-03
Bilaga Yttrande inkom 2021-07-16
Bilaga Skrivelse inkom 2021-03-24
Bilaga Ortofoton 2018 och 2020 inkom 2021-01-28
Bilaga Foton 2018-2021
Bilaga Översiktskarta till nämnden

Beslut

Med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreläggs Dödsboet för [REDACTED] c/o [REDACTED], ägare till fastigheten [REDACTED] att vid vite om en miljon kronor (1 000 000 kr), senast inom sex (6) månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att:

1. Riva byggnaden med tillhörande altan. Byggnaden som avses i föreläggandet framgår av ”Ortofoto 2018 och 2020”, se bifogat beslutsunderlag.
2. Bortforsla bygg- och rivningsmaterial från 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

Fastighetsägaren har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till beslut. Fastighetsägaren i form av ett dödsbo har inkommit med synpunkter via Advokatfirman Vinge KB 2021-07-16, se yttrande. Som det kan förstås bestrider dödsboet Bygglovenhetens förslag till beslut.

Övriga upplysningar

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.

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

65 (83)

Delges till (mottagningsbevis): Advokatfirman Vinge KB, Nordstadstorget 6, Box 11025, 404 21 Göteborg

Expedieras till: Lantmäteriet Fastighetsinskrivningen, 761 80 Norrtälje

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 256/2021

Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2021/0803)

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■
har sökt dispens från strandskyddsbestämmelserna för muddring (underhåll) vid brygga på fastigheten Instön 1:47. Brygga har funnits på platsen sedan före 1975 (moderna strandskyddets införande) och enligt sökanden så har muddring genomförts fler gånger sedan bryggan anlades, senast för 20-25 år sedan. Området har genom åren blivit så pass grunt att det nu är problematiskt att ta sig från och till bryggan med båt utan att orsaka grumling. Planerat mudderdjup är 1,8 m.

Botten i området är mestadels mjukbotten med viss växtlighet. Sökanden har anlitat marinbiologisk expertis som har dykt och inventerat botten och lämnat ett utlåtande om planerat muddrområde. Det finns ålgräs inom muddrområdet, enligt utlåtandet så har det med största sannolikhet etablerats tack vare tidigare genomförd muddring. Muddermassorna ska tas om hand och transporteras bort till godkänd deponi hos NCC Vallhamn, Tjörn.

Muddringen ska utföras för att möjliggöra fortsatt användningen av bryggan och angörande av båtar, undvika grumling av botten från båtpropellar och anses inte påverka tillgängligheten och allmänhetens tillträde till området.

Miljöenheten konstaterar att muddring enligt ansökan ska utföras på fastigheten inom strandskyddat område. Det är fråga om en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 3 och 4 p miljöbalken (MB). För att muddra krävs därför strandskyddsdispens. Dispens kan medges endast om det finns särskilt skäl enligt strandskyddsbestämmelserna. Som särskilt skäl anges i ansökan att området för planerad åtgärd:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Miljöenheten bedömer att med föreslagna skyddsåtgärder och metod för muddringen och att det ska göras inom område som tidigare muddrats så kan dispens medges. Åtgärden bedöms även krävas för att bryggan fortsättningsvis ska kunna angöras med båt (behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet). Miljöenheten anser att aktuellt vattenområdet är lagligen ianspråktaget (för båt/hamnändamål). Muddringen bedöms inte påverka tillgängligheten till området eller möjligheten för allmänheten att röra sig i området. Eftersom det finns ett livskraftigt bestånd av ålgräs i nära anslutning till muddringsområdet är det mycket viktigt att stor försiktighet och skyddsåtgärder vidtas vid genomförandet. Detta för att minimera risken för skada och negativ påverkan på den större sammanhängande ålgräsängen.

Strandskyddsdispens för muddring lämnas med villkor.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ansökan strandskydd
Bilaga Bilaga 2
Bilaga Bilaga 3
Bilaga Bilaga 1

Beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna lämnas för muddring.

Beslutet är förenat med följande villkor:

1. Muddringen ska utföras enligt ansökan och inom på foto markerat område (illustration 1 b i bilaga 1).
2. Fördjupning får ske till ett maximalt djup av 1,8 m vid medelvattenstånd.
3. Muddringsarbetena ska ske under en sammanhängande period och får inte utföras vid hårda vindar eller kraftiga strömförhållanden.
4. Försiktighet ska vidtas vid muddringen så att använd utrustning (pråm med mera) inte orsakar skada eller påverkar omgivande bottenmiljön och ålgräsäng negativt.
5. Arbetsmaskiner ska vara utrustade med absorberande material för oljeuppsamling. Tankning och eventuell uppställning av arbetsmaskiner får inte göras så att spill eller annat läckage riskerar nå vattenområdet.
6. Muddringen och grumlande arbeten i vatten får endast utföras under perioden 1 oktober till 31 mars.
7. Muddringen ska utföras med så kallad miljöskopa.
8. För att minimera grumling ska en gardin (geoduk) användas för att begränsa spridningen av sediment. Gardin ska placeras så att närliggande ålgräsområde som framgår på karta i bilaga 2 inte nås av grumling.
9. Muddermassorna ska tas upp och transporteras till godkänd mottagare av sådant material, enligt ansökan NCC Vallhamn, Tjörn.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 18 b och c § och med hänvisning till 7 kap. 26 § och 16 kap. 2 § miljöbalken (1998:808).

Avgift

Miljöenheten tar ut en timavgift för arbetet. Timavgiften är 948 kr och är beslutad av kommunfullmäktige. Avgift fastställs i ett separat beslut.

Övrig information

Länsstyrelsen ska granska detta beslut inom tre veckor från det att det kommer in till länsstyrelsen. Länsstyrelsen ska ta upp beslutet till överprövning om det kan antas att det inte finns särskilda skäl till dispens. Länsstyrelsen skickar ett godkännande alternativt beslut om överprövning inom denna tid. Först då kan dispensen bli giltig.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-08-26

Sida

68 (83)

Sakägare har möjlighet att överklaga beslutet. Åtgärden bör därför inte påbörjas förrän tiden för överklagande har gått ut.

Detta beslut om dispens upphör att gälla om den åtgärd som avses i dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

Det är viktigt att den som ska utföra muddringen skaffar sig de övriga tillstånd/lov/rättigheter som behövs. En anmälan om vattenverksamhet behöver göras till länsstyrelsen.

Överklagandeanvisning

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

Expedieras: XXXXXXXXXX

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 Göteborg (tjänsteskrivelse plus bilaga 1, 2 och 3)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 257/2021

Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2021/0790)

■■■■■■■■■■ har ansökt om strandskyddsdispens för en påbyggnad av brygganläggning. I ansökan har han uppgett att han vill förlänga bryggan med ca 3,2 meter, för att kunna få ett skyddat läge på insidan av bryggan och för att, vid behov, kunna angöra med större båtar. Anders skriver att i dagsläget kan endast småbåtar förtöjas där vid bra väder, vilket medför att tillgängligheten begränsas. Som särskilda skäl uppges följande punkter i 7 kap 18 c miljöbalken: 1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. 3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och inte kan tillgodoses utanför området. 6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Platsen för de planerade åtgärderna ligger inom strandskyddat område. Området omfattas även av MKN (miljö kvalitetsnorm) Kustvatten ekologisk och kemisk status Älgöfjorden. Dessutom är området utpekad som riksintresse för friluftsliv och naturvård samt omfattas även av riksintresse enligt 4 kap 1 och 4 §§ Miljöbalken.

■■■■■■■■■■ skriver som svar på kommunikeringen att transporter med båt är enda möjligheten ut till fastigheten. Vidare skriver han att vågorna bryts precis där aktuell fastighet ligger. I kombination med starka strömmar kan det vara vanskligt att angöra fastigheten sjövägen. ■■■■ skriver att en trygg och säker förtöjningsplats för båtar är av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. Anläggningen och tilläggsplatsen måste vara anpassad för att stå emot hårda vindar och grov sjögång. ■■■■ menar att den sökta åtgärden syftar till att tillgodose denna för fastigheten nödvändiga nyttigheten och till fastigheten knutna behov. Vidare skriver ■■■■ att behovet av en säker förtöjningsplats kan inte tillgodoses på något annat sätt än med en förlängd brygga alternativt en vågbrytare. ■■■■ skriver att det inom ramen för fastighetens gränser inte finns möjlighet att placera vågbrytaren eller för den delen brygganläggningen med förtöjningsplats på en annan mer avskild plats. Vidare skriver ■■■■ att han anser att en begränsad förlängning av befintlig brygga inte utgör något nämnvärt allemansrättsligt hinder att nyttja berört vattenområde. Den befintliga bryggan är att betrakta som tombyggnation tillhörande fastighetens hemfridszon. ■■■■ skriver att under 2000-talet har blåsten ökat påtagligt vilket medfört att antal dagar med lite vind årligen minskat.

Den aktuella platsen ligger inom strandskyddat område. Det är fråga om en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2 p miljöbalken (MB). För att punkten 1 ska vara tillämplig behövs att platsen tagits i anspråk så att allmänheten inte har tillträde till den. Den befintliga bryggan ingår i den tomplatsavgränsning som finns upprättad. Dock hamnar aktuella påbyggnaden utanför beslutad tomplats. Miljöenheten bedömer att denna påbyggnad av bryggan skulle utöka hemfridszonen till utanför tomplatsavgränsningen och ta i anspråk en plats som idag inte är privatiserad. Större bryggor upplevs även ofta mer avhållande än mindre bryggor och en utökning av bryggan skulle därmed kunna ge ett mer privatiserande intryck än vad den idag gör. Detta strider mot strandskyddets syften. Miljöenheten bedömer att särskilt skäl enligt punkt 1 inte föreligger.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

70 (83)

Den föreslagna påbyggnaden planeras vidare inom ett område som är klassat som ett marint grundområde med mycket högt skyddsvärde. Miljöenheten bedömer att platsen även har betydelse för strandskyddets andra syfte, att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. ■■■ anger i sin ansökan att bottenmiljön i berört område består av sten och lera och lite växtlighet. ■■■ uppger att han vet att det inte förekommer ålgräs vid bryggan. Miljöenheten anser dock att den kortfattade beskrivningen i ansökan om bottenförhållandena inte ger tillräckligt underlag för att närmare kunna bedöma påverkan på vattenmiljön.

En brygga måste visserligen för sin funktion ligga vid vattnet men det innebär inte med automatik att det särskilda skälet är uppfyllt. I prövningen av om detta innebär att särskilda skäl enligt punkt 3 föreligger ingår också en bedömning av bryggans inverkan på strandskyddets syften och en vägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse och behov av att ta platsen i anspråk. Det måste även vara utrett att påbyggnadens funktion är nödvändig samt att det inte finns något annat sätt att uppnå samma funktion som innebär ett mindre ingrepp i strandskyddet syften. Sökanden uppger att väderförhållandena på platsen har ändrats med åren och att blåsten har ökat påtagligt under senare år. Miljöenheten anser dock att piren och nuvarande brygga ser ut att fungera väl som skydd för att mindre motorbåtar ska kunna ta sig till och från platsen även vid dåligt väder. Avståndet till bilväg är inte heller längre än 300 meter vilket gör att det går att ta sig till och från platsen även utan båt vid behov.

Då den befintliga bryggan även ingår i tomtplatsen bör det finnas bättre möjligheter att få strandskyddsdispens för att förstärka den som vågbrytande element. I ansökan finns inte något sådant alternativ beskrivet. Det finns heller ingen utredning i ansökan om att det inte går att få till en annan lösning inom befintlig tomtplats.

Byggnad av påbyggnaden av bryggan kan utgöra en betydande försämring för växt- och djurlivet på platsen samt riskerar att utöka den privata zonen ut i vattenområdet och därmed generera en avhållande effekt på allmänheten. Båda dessa förhållanden motverkar strandskyddets syften. I aktuellt fall kan inte den enskildes intresse av en sådan anläggning som planeras anses väga tyngre än strandskyddets syften. Miljöenheten bedömer att särskilt skäl enligt punkt 3 inte föreligger.

För att punkten 6 ska vara tillämplig så ska åtgärden tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Ett mycket angeläget intresse innebär mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Möjligheten att nyttja detta skäl är litet, eftersom strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Påbyggnad av en brygga för att kunna förtöja större båtar för enskilt bruk bedöms inte vara ett mycket angeläget intresse. Miljöenheten bedömer att särskilt skäl enligt punkt 6 inte föreligger.

Sammantaget anser miljöenheten inte att någon av de omständigheter som får beaktas i prövningen, efter en vägning mot inverkan på strandskyddets syften, kan utgöra särskilt skäl för dispens. Dispens bedöms därför inte kunna medges. Miljöenheten anser att det allmänna intresse som strandskyddet representerar väger tyngre än det enskilda intresset att utöka en befintlig brygga för en bostadsfastighet. Miljöenheten anser att behovet av att kunna lägga till med båt på Marstrand 6:110 bör kunna fortsätta att tillgodoses genom befintlig brygga.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

71 (83)

Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för påbyggnad av brygganläggning avslås då den inte uppfyller kraven för dispens i 7 kap. 15 och 18 §§ miljöbalken (1998:808). Åtgärden berör fastigheten Marstrand 5:1

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ansökan strandskydd

Bilaga Foto från platsbesök

Bilaga Ortofoto

Bilaga Svar på kommunikering

Bilaga Ansökan

Bilaga Beskrivning påbyggnad brygga

Beslut

Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för påbyggnad av brygganläggning för Marstrand 6:110 avslås då den inte uppfyller kraven för dispens i 7 kap. 15 och 18 §§ miljöbalken (1998:808). Åtgärden berör fastigheten Marstrand 5:1.

Avgift

Miljöenheten tar ut en timavgift för arbetet. Timavgiften är 923 kr och är beslutad av kommunfullmäktige. Avgift fastställs i ett separat beslut.

Överklagandeanvisning

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

Delges: ■■■■

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 258/2021

Tillsyn strandskydd 2020 (Dnr MOBN2021/0618)

Miljöenheten har vid tillsynsbesök 7 september 2020 konstaterat att ett trädäck utförts på fastigheten. Bilder från fältbesöket bifogas. Med hjälp av flygfoton har miljöenheten kunnat konstatera att trädäcket tillkommit någon gång mellan 2009 och 2012.

Miljöenheten har granskat äldre flygfoton och har inte kunnat se att det har funnits något på platsen innan trädäcket tillkom efter 2009. Miljöenheten gör bedömningen att om det har funnits något på platsen innan så har det inte varit i samma omfattning och av samma grad av privatisering som trädäcket utgör.

Fastighetsägaren uppger att det från slutet av 1950-talet till och från legat formluckor för att jämna ut nivåskillnaderna där delar av trädäcket nu finns. Detta har gjorts för att på ett mer säkert sätt kunna vistas där. Hon skriver att hon även ska ha varit i kontakt med kommunen i ett annat ärende och passade då på att fråga om trädäcket. Hon ska då ha fått till svar att om man inte kunde gå under trädäcket och om det inte gick ut över vattnet var det inga problem.

Det är miljöenhetens bedömning att trädäcket genom sin privatiserande effekt, påverkar allmänhetens möjligheter att beträda och uppehålla sig i området. Miljöenheten anser att platsen för trädäcket inte är inom tomtplats, utan en plats där allmänheten ska kunna röra sig fritt. Trädäcket strider därmed mot syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Miljöenheten konstaterar att trädäcket som finns på fastigheten är placerad inom strandskyddat område. Det är fråga om en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2 p miljöbalken (MB). Miljöenheten kan inte se att det finns någon dispens från strandskyddsbestämmelserna för trädäcket.

Miljöenheten kan inte hitta några beslut eller andra dokument som visar på att Kungälv kommun har gett tillstånd till aktuellt trädäck. Det finns inte heller någon anteckning om kontakten som fastighetsägaren kan ha haft med kommunen gällande trädäcket.

■■■■, personnummer: ■■■■ ska utföra följande åtgärder på fastigheten ■■■■:■■■■:

1. Riva och forsla bort trädäck från strandskyddsområdet (se foton i bilaga 1 samt flygfoto med trädäck markerat med rött i bilaga 2).
2. Återställa området som idag upptas av anordningarna i punkt 1 så att inte fästanordningar finns kvar.

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Tillsyn strandskydd 2020
Bilaga Bilaga 1, Foton
Bilaga Bilaga 2, Flygfoton med trädäck i rött
Bilaga Bilaga 3, Flygfoton

Beslut

■■■■, personnummer: ■■■■ - ■■■■ ska utföra följande åtgärder på fastigheten ■■■■
■■■■:

1. Riva och forsla bort trädäck från strandskyddsområdet (se foton i bilaga 1 samt flygfoto med trädäck markerat med rött i bilaga 2).
2. Återställa området som idag upptas av anordningarna i punkt 1 så att inte fästanordningar finns kvar.

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

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

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9 § och med hänvisning till 7 kap. 13-15 §§ miljöbalken (1998:808).

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

Avgift

Miljö- och byggnadsnämnden tar ut en timavgift för sitt arbete. Timavgiften är 923 kr och är beslutad av kommunfullmäktige. Avgift fastställs i ett separat beslut.

Kommunicering

Förslag till beslut har kommunicerats enligt 25 § förvaltningslagen.


Överklagandeanvisning

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

Delges:

■■■■ (Tjänsteskrivelsen bilaga 1-3 ska expedieras tillsammans med beslutet)

Expedieras till:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN	KUNGÄLVS KOMMUN 
----------------------------------	--

Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

74 (83)

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, fastighetsinskrivning@lm.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 259/2021

Redovisning av delegationsbeslut

Bygglov

1332/21 MOBN2021/0386-12 BYGGLOV MED STARTBESKED

Beslut enligt punkt E.1 samt E.7 i delegeringsordningen

1399/21 MOBN2020/0745-37 Rättidsprövning

Beslut enligt verkställighet i delegeringsordningen

1520/21 MOBN2021/0657-4 Föreläggande om komplettering Vitsten 2:9

Beslut enligt punkt E.7 i delegeringsordningen

Miljö

MOBNM-2021-86 M2021-735 2021-07-06 *Förerenade områden - Mark MARSTRAND 6:56*

Beslut enligt punkt B2 i delegeringsordningen

MOBNM-2021-1159 M-2021-727 2021-07-22 Anmälan om undervisningslokal

Beslut enligt punkt B.2 i delegeringsordningen

MOBNM-2021-1358 M-2021-755 2021-07-14 Bullervall Kode 6 och 7

Beslut enligt punkt B.2 i delegeringsordningen

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 260/2021

Beslut från annan myndighet

Kristina Franzén informerar om domar;

- Överklagande avgiftsbeslut – avslaget av mark och miljödomstolen
- Klagande – befintligt dåligt avlopp
- Strandskyddsdispens – fick rätt på ena punkten.
- Föreläggande, bullervallar – avskrivning
- Sand och trä

Mirsad Radoncic informerar;

- Kovikshamn – förelägga om att söka lov som behandlas i nämnden

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 261/2021

Översyn taxa 2022 (Dnr MOBN2021/0789)

Sammanfattning

Nuvarande taxa för tillsyn och provning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antogs den 7 november 2019 (KF § 258/2019). En översyn av den nuvarande taxan har gjorts under 2021. Anledningen till denna översyn är ändrad lagstiftning samt att vissa revideringar behövs då vi utifrån vår erfarenhet noterat ett behov av smärre justeringar av nuvarande taxa. Lagstöd för att ta ut avgifter finns i kommunallagen, miljöbalken och strålskyddslagen.

Kommunfullmäktige föreslås besluta följande:

- Taxa för provning och tillsyn inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antas att gälla från och med den 1 januari 2022.
- Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalkens område samt strålskyddslagen” som antogs av kommunfullmäktige den 7 november 2019 (KF § 258/2019) upphör därmed att gälla från och med den 1 januari 2022.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Översyn taxa 2022

Bilaga Inledande bestämmelser

Bilaga Taxebilaga 1

Bilaga Taxebilaga 2 och 3

Förslag till kommunfullmäktige

1. Taxa för provning och tillsyn inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antas att gälla från och med den 1 januari 2022.
2. Taxa för provning och tillsyn enligt miljöbalkens område samt strålskyddslagen” som antogs av kommunfullmäktige den 7 november 2019 (KF § 258/2019) upphör därmed att gälla från och med den 1 januari 2022.

Expedieras till:

Miljöenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 262/2021

Taxa för offentlig kontroll av livsmedelslagstiftningen (Dnr MOBN2021/0818)

Sammanfattning

Nuvarande taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen antogs den 5 december 2019 (KF § 299/2019). En översyn av den nuvarande taxan har gjorts under 2021.

Anledningen till denna översyn är ändrad lagstiftning för att ta ut avgifter samt att vi noterat ett behov av mindre justeringar av nuvarande taxa. Miljöenheten bedömer att övergångsbestämmelserna om avgiftsuttag genom årliga avgifter ska fortsätta gälla fram till dess att nya riskklassningsmodellen träder i kraft.

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen ska börja gälla från den 1 januari 2022.
2. Taxa för provning och offentlig kontroll inom livsmedelsområdet KF § 299/2019 upphör att gälla från och med den 1 januari 2022

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Taxa för offentlig kontroll av livsmedelslagstiftningen
Bilaga Bilaga 1 Taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen

Förslag till kommunfullmäktige

1. Taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen ska börja gälla från den 1 januari 2022.
2. Taxa för provning och offentlig kontroll inom livsmedelsområdet KF § 299/2019 upphör att gälla från och med den 1 januari 2022.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 263/2021

Remiss - Ansökan om tillstånd till livsmedelsverksamhet (Dnr MOBN2021/0771)

Leröy Seafood AB ansöker hos Miljöprövningsdelegationen om tillstånd till livsmedelsverksamhet på fastigheten Arntorp 1:2 (2) i Kungälv kommun. Ansökan avser en årlig totalvolym på upp till 15 000 ton med verksamhetskod 15.141 i miljöprövningsförordningen (2013:251).

Verksamhetskoderna står för anläggning för framställning av livsmedel med beredning och behandling av både animaliska och vegetabiliska råvaror, i kombinerade eller separata produkter, med en produktion av mer än 5 000 ton per kalenderår. Verksamheten kommer bestå av fiskgrossistverksamhet, paketering av färsk fisk och produktion av ätbara livsmedel såsom räksmörgåsar och/eller sushi.

Miljöenheten har tagit del av ansökningshandlingarna och särskilt granskat dagvatten, avlopp, transporter, trafikbuller och luftkvalitet.

Dagvatten

Utsläpp av dagvatten ifrån bolagets verksamhet avleds via det kommunala dagvattennätet till Grannebyån, grenen ”Arntorpsbäcken”. Grannebyån är en vattenförekomst (vattenkategori vattendrag, SE642713-126768) och klassad i VISS. Därmed stärks kraven på kvaliteten på utgående dagvatten ifrån kvartersmark. I motiveringen i VISS kan det läsas att ”vattenförekomsten kan ha en betydande påverkan från dagvatten. Bedömningen baseras på att trafikintensiteten i vattenförekomstens avrinningsområde är hög”.

Bolagets verksamhet som ska bedrivas inom planområdet är trafikintensiv och därmed är de ämnen som kan kopplas till trafikdagvatten relevanta att ta hänsyn till rörande åtgärder för hantering av dagvattnet.

Bolaget har redovisat i ansökan att oljeavskiljare ska installeras för dagvattnet enligt planbestämmelserna. Dagvattnet kommer fördröjas via ett magasin inom tomt så att max 2 liter per 1000 m² släpps till dagvattennätet. Dessutom ska minst 10 % av fastigheten bestå av mjuk mark i form av grönytor.

Därtill är det också av vikt att dagvattensystemet på fastigheten konstrueras så att ett eventuellt släckvatten ifrån brandbekämpning kan tas omhand utan att det når recipienten. Det är redovisat att släckvatten ska tas om hand genom en avstängningsventil som förhindrar utlopp till dagvattnet.

Det finns en utritad bräddpunkt för dagvatten i ansökningshandlingarna. Det framgår inte var den ska anslutas.

Avlopp

Avloppet avses anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet för Kungälv som är anslutet till Gryaabs anläggning, Ryaverket.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

80 (83)

Bolaget har redovisat att golvbrunnar och golvrännor inom produktionslokalerna kommer utrustas med finmaskiga silar med högst 5 mm diameter där organiskt material skiljs ut för hand och tas om hand. Fettavskiljare med en kapacitet på 20 l/sek som uppfyller funktionskraven enligt standard SS-EN 1825-1 och SS-EN 1825-2 kommer att installeras. Miljöenheten har beaktat VA-verksamhetens och Gryaab:s synpunkter på ansökan.

Transporter

Bolaget har redovisat att antalet lastbilstransporter till och från anläggningen är ca 8000 st om året. Någon beräkning av trafikbuller har inte gjorts utan man hänvisar till detaljplanen som gjordes 2010-2011. Viss intransport startar kl 5:00 på morgonen.

Den planerade byggnaden ligger i ett industriområde med detaljplan. Befintliga bostadsfastigheter runt om detaljplanen klagar på trafikbuller från Karebyvägen redan idag. Närmsta bostadshusen har redan höga trafikbullernivåer, se utdrag ur bullerkartläggningen för Kungälv/Ytterby/Kareby som Sweco gjort på Kungälvs kommuns uppdrag 2020.

Miljöenheten saknar en trafikbullerutredning i ansökan som visar vilken påverkan företagets transporter kommer få på befintliga bostäder. För vissa av bostäderna gäller Naturvårdsverkets: riktlinjer i nyare befintlig miljö på 55 dBA mätt som ekvivalent ljudnivå. Se mer på Naturvårdsverkets hemsida: <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledninga/Buller/Buller-fran-vag--och-spartrafik-vid-befintliga-bostader/>

De bullervärden som nämns i detaljplanen och i bolagets ansökan tar bara upp vad som alstras på själva industrifastigheten och redovisar inte transporter till och från fastigheten.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten utmed E6:an är dokumenterad. Kungälvs kommun ingår i Göteborgsregionens luftvårdsförbund. Vid senaste mätningen 2016 vid nuvarande resecentrum vid E6:an överskreds tims- och dygnmedelvärden för MKN (miljökvalitetsnorm) för NO₂ (kvävedioxid). Bolaget har inte redovisat någon utredning eller resonemang omkring luftkvalitet i ansökan. Etableringen bidrar till ett ökat transportarbete som sammantaget, kumulativt, bidrar till en sämre luftkvalitet.

Industribuller

Bolaget har inte redovisat var fläktar till kylar, frysar, ventilation etc. ska placeras. Det finns inte heller något resonemang om placering av dessa och avstånd till hus. Miljöenheten anser att ansökan bör kompletteras med detta. Vid telefonsamtal med bolaget 2021-07-06 framkom att fläktar ska placeras på tak men det finns ingen ritning redovisad i ansökan.

Yttrande

Miljöenheten anser att det i tillståndet ska framgå vilken rening och uppehållstid som dagvatten ska ha genomgått innan det når anslutningspunkten till det kommunala dagvattennätet.

Bolaget bör också redovisa en mer detaljerad släckvattenplan samt redovisa var utritad bräddpunkt för dagvattnet avses ledas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-08-26

81 (83)

Kontrollprogrammet enligt miljöbalken för bolagets verksamhet bör omfatta täta kontroller med avseende på relevanta parametrar för att säkerställa att utsläppen till kommunalt dagvattennät håller den kvalitet som anges i Kungälvs kommuns dagvattenpolicy och dagvattenhandbok.

Villkor avseende temperatur, fett och pH i avloppsvattnet bör anges som momentanvärden. Intervallet för pH bör ligga på 6,5-10.

Begränsande värde för avskiljbart fett som momentanvärde bör ligga på 50 mg/l och högsta tillåtna temperatur för spillvatten i förbindelsepunkt bör vara 50°C.

Fettavskiljare ska uppfylla funktionskrav enligt standard SS- EN 1825-1 och SS-EN 1825-2.

Bolaget behöver följa upp utgående processavloppsvatten med avseende på kadmium och säkerställa att utgående halt underskrider 0,1 µg/l.

Halten arsenik avviker från innehållet i ett traditionellt hushållspillvatten i Ryaverkets upptagningsområde. Miljöenheten anser att bolaget bör utreda anledningen till den relativt höga förekomsten och vidta eventuella försiktighetsåtgärder för att begränsa utsläppet med utgående processavloppsvatten.

Bolaget bör i möjligaste mån använda godtagbara produkter/kemikalier ur miljösynpunkt som är lätt biologiskt nedbrytbara.

Miljöenheten anser att kemrummet ska vara avloppslöst som en försiktighetsåtgärd för att minimera risken för utsläpp av kemikalier till avloppet.

Miljöenheten anser att en ny bullerutredning behöver tas fram där företagets tillkommande transporter extrapoleras på den befintliga bullerkartläggningen för Kungälv/Ytterby/Kareby.

Bolaget behöver även utreda hur de ska minska antalet transporter samt redovisa vilka miljökrav de har på fordon som de använder/anlitar.

Bolaget har inte redovisat var fläktar för kylar, frysar, ventilation etc. ska placeras på byggnaden. Det saknas också något resonemang om placering av dessa och avstånd till bostadshus. Miljöenheten anser att ansökan bör kompletteras med detta

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Remiss - Ansökan om tillstånd till livsmedelsverksamhet

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Förslag till beslut

Följande synpunkter lämnas gällande remissen om ansökan om miljöbalkstillstånd för livsmedelsverksamhet på fastigheten Arntorp 1:2 i Kungälv kommun:

1. Miljöenheten anser att det i tillståndet ska framgå vilken rening och uppehållstid som dagvatten ska ha genomgått innan det når anslutningspunkten till det kommunala dagvattennätet.
2. Bolaget bör också redovisa en mer detaljerad släckvattenplan samt redovisa var utritad bräddpunkt för dagvattnet avses ledas.
3. Kontrollprogrammet enligt miljöbalken för bolagets verksamhet bör omfatta täta kontroller med avseende på relevanta parametrar för att säkerställa att utsläppen till kommunalt dagvattennät håller den kvalitet som anges i Kungälv kommuns dagvattenpolicy och dagvattenhandbok.
4. Villkor avseende temperatur, fett och pH i avloppsvattnet bör anges som momentanvärden.
5. Intervallet för pH bör ligga på 6,5-10.
6. Begränsande värde för avskiljbart fett som momentanvärde bör ligga på 50 mg/l och högsta tillåtna temperatur för spillvatten i förbindelsepunkt bör vara 50°C.
7. Fettavskiljare ska uppfylla funktionskrav enligt standard SS- EN 1825-1 och SS-EN 1825-2.
8. Bolaget behöver följa upp utgående processavloppsvatten med avseende på kadmium och säkerställa att utgående halt underskrider 0,1 µg/l.
9. Halten arsenik avviker från innehållet i ett traditionellt hushållspillvatten i Ryaverkets upptagningsområde. Miljöenheten anser att bolaget bör utreda anledningen till den relativt höga förekomsten och vidta eventuella försiktighetsåtgärder för att begränsa utsläppet med utgående processavloppsvatten.
10. Bolaget bör i möjligaste mån använda godtagbara produkter/kemikalier ur miljösynpunkt som är lätt biologiskt nedbrytbara.
11. Miljöenheten anser att kemrummet ska vara avloppslöst som en försiktighetsåtgärd för att minimera risken för utsläpp av kemikalier till avloppet.
12. Miljöenheten anser att en ny bullerutredning behöver tas fram där företagets tillkommande transporter extrapoleras på den befintliga bullerkartläggningen för Kungälv/Ytterby/Kareby.
13. Bolaget behöver även utreda hur de ska minska antalet transporter samt redovisa vilka miljökrav de har på fordon som de använder/anlitar.
14. Bolaget har inte redovisat var fläktar för kylar, frysar, ventilation etc. ska placeras på byggnaden. Det saknas också något resonemang om placering av dessa och avstånd till bostadshus. Miljöenheten anser att ansökan bör kompletteras med detta

Expedieras: vastragotaland@lansstyrelsen.se. Ange diarienummer 551-8334-2021 (skicka med tjänsteskrivelsen)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

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

Föreslagen åtgärd uppfyller inte kriterierna för att ett positivt besked skall kunna ges. I enlighet med tjänsteskrivelsen och verksamhetens bedömning skall ett negativt förhandsbesked därför lämnas.

Johanna Salekärr (KD), ersättare

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign