

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Sida

1 (44)

Plats och tid Stadshuset, Plan 2, Carlstensrummet klockan 09:00-12:00

Beslutande

Charlotta Windeman (M)  
Mats Frisell (S)  
Claes Andersson (L)  
Susanne Jönsson (S)  
Tomas Emanuelsson (S)  
Kenneth Frii (C)

Ordförande

1:e vice ordförande

2:e vice ordförande

§§ 194-198

Ersätter Susanne Jönsson (S) §§ 199-213

Ersättare

Alexander Gustafson (M)  
Jim Lundgren (SD)  
Marie Johansen (MP)  
Henry Larsson (V)  
Tomas Emanuelsson (S)

§§ 194-198

Sekreterare

Paragraf 194-213

Sara Flytström

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Susanne Jönsson (S)

§§ 199-202

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic  
Kristina Franzén  
Aldin Hadziselimovic  
Ulrika Engström  
Nanna Starast

Samhällsbyggnad §§ 194-213

Samhällsbyggnad §§ 194-213

Samhällsbyggnad §§ 194-204, 213

Samhällsbyggnad §§ 194-197, 208-211, 213

Samhällsbyggnad §§ 194-197, 203-204, 213

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Datum då anslag  
sätts upp

Datum då anslag tas  
ner

Förvaringsplats för  
protokollet

Underskrift

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv

TELEFON 0303-23 80 00 vx

FAX 0303-132 17

E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)

HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

2 (44)

Gustav Mesaros	Samhällsbyggnad §§ 194-197, 200-202
Sara Daun	Samhällsbyggnad §§ 194-197
Tomas Barthel	Samhällsbyggnad §§ 194-197
Emelie Wallenäs	Samhällsbyggnad §§ 194-197, 206
Ulrica Reuterberg	Samhällsbyggnad §§ 199-200
Niklas Lundstedt	Samhällsbyggnad §§ 199-200
Linda Lundborg	Samhällsbyggnad §§ 204-206, 213
Gunilla Strömqvist	Samhällsbyggnad §§ 204-206, 208-211, 213
Elisabeth Hansson	Samhällsbyggnad §§ 205-208
Therése Albertsson	Samhällsbyggnad §§ 208-211
Ida Bjärmark	Samhällsbyggnad § 210
Susanne Jönsson (S)	§§ 203-213

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Sida

3 (44)

## Innehållsförteckning

Val av justerare .....	4
Tillkommande och utgående ärenden .....	5
Information från verksamheten .....	6
Redovisning av delegationsbeslut .....	7
Beslut från annan myndighet.....	8
MOBN 2024-000430 - HÖJER 3:3 - Bygglov för nybyggnad av parkering .....	9
MOBN2024-000110 Höjer 3:3 .....	10
MOBN2024-000407 Munkegårde 3:29 .....	13
MOBN 2024-000205 - SKÅRA 1:54 - Bygglov för nybyggnad av växthus, mur, bastu och gästhus .....	15
MOBN 2022-000781 - KÄRNA 4:7 - Olovlig byggnation.....	19
MOBN 2023-000737 - GUNNERÖD 1:29 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2024/0060) .....	22
Information om klagomålsärende där avfall har återvunnits för anläggningsändamål, Romelanda 4:17 .....	28
Information om dom från mark- och miljödomstolen markutfyllnad Lybeck 1:6.....	29
Klåvränna 1:10 - Tillsyn enskilt avlopp (Dnr MOB NM-2021-413) (Dnr MOBN2024/0028) .....	30
GJUTAREN 26- Yttrande till Mark- och miljödomstolen i Mål 2111-24 (Dnr MOB NM-2020-900) (Dnr MOBN2024/0061) .....	31
Yttrande - samråd avseende ändring av detaljplan Rollsbo Företagspark (Dnr MOBN2024/0052) .....	33
Yttrande - Gärdet 1:1 Biltema och restauranger (Dnr MOBN2024/0053) .....	34
Yttrande - Kode skola (Dnr MOBN2024/0054) .....	35
Sammanträdestider Miljö- och byggnadsnämnden 2025 (Dnr MOBN2024/0062) .....	36
MOBN 2023-000854 - TJUVKIL 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus .....	37

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

4 (44)

§ 194/2024

## Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

## Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Sida

5 (44)

§ 195/2024

## Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden:

- MOBN 2023-000854 - TJUVKIL 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Inga utgående ärenden.

## Beslut

Dagordningen fastställs.

\_\_\_\_\_

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 196/2024

## Information från verksamheten

Mirsad Radoncic, verksamhetschef bygglov, och Kristina Franzén, verksamhetschef miljöenheten, informerar om omorganiseringen:

- Anledningen till Omorganisering är bland annat för att:
  - o Det har varit svårt att få till vissa verksamhetsområden
- Större kundcenter
  - o med back- och front office, där även ToS och BoL kommer ingå
- Risk- och konsekvensbedömningar görs nu
- Omorganiseringen kan omfatta miljö- och byggenheten
- Det är inte samma omorganisation som samhällsbyggnad precis genomgått

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

Expedieras till

För kännedom till

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 197/2024

## Redovisning av delegationsbeslut

### Bygg:

- MOBN 2024-000342 D 2024-000939 - SLÄBO 1:2 Bygglov för nybyggnad av inhägnad parkeringsplats med laddstation för lastbilar samt transformatorstation  
Punkt i delegationsordningen: 1.2.3
- MOBN 2024-000362 D 2024-000873 - TORSBY-TOFTA S:4 Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad  
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.12
- MOBN 2024-000077 D 2024-000857 - Bredsten 1:9 Eventuellt olovlig markåtgärd  
Punkt i delegationsordningen: 3.1.4.1

### Miljö:

- MOBN 2022-1388. M-2024-1023 - NORRMANNNEBO 3:11 Tillsyn enskilt avlopp 2022  
Punkt i delegationsordningen: 2.1.10.1
- MOBNM-2024-1280 M-2024-1038 - GUNTORP 1:41 Ansökan om tillstånd för djurhållning  
Punkt i delegationsordningen: 2.1.3.20
- MOBNM-2024-1351 M-2024-1048 - PUMPEN 3 Omklassning av verksamhet efter kontroll – Livsmedel  
Punkt i delegationsordningen: 2.2.1.22

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 198/2024

## Beslut från annan myndighet

Mirsad Radoncic, verksamhetschef bygglov, informerar om:

- Två ärenden kommer redovisas på sammanträdet idag
- Kom ett ärende under morgonen
  - en altan och en pergola som man kan bedöma som skärmtak, som anses vara i dåligt skick
  - Länsstyrelsen anser att vi avvisat ärendet för snabbt
  - Beslutet har överklagats
  - Ärendet ska fortsättningsvis hanteras

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

Expedieras till

För kännedom till

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Sida

9 (44)

§ 199/2024

## **MOBN 2024-000430 - HÖJER 3:3 - Bygglov för nybyggnad av parkering**

Paragrafen förklaras omedelbart justerad och återfinns i ett separat protokoll.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 200/2024

## MOBN2024-000110 Höjer 3:3

### Sammanfattning

Bygglovenheten initierade ett ärende den 15 februari 2024 efter att ha noterat möjliga överträdelser av plan- och bygglagstiftningen på en fastighet. Efter tillsynsbesök och möten med fastighetsägaren under våren 2024, konstaterades att parkeringsplatser tagits i bruk utan slutbesked, i strid med 10 kap. 4 § PBL. I enlighet med 11 kap. 51 § PBL ska fastighetsägaren påföras en byggsaktionsavgift. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden för denna olovliga åtgärd ska påföra en byggsanktionsavgift om 435 502 kr för olovligt brukande av parkeringsplatserna.

Vidare upptäcktes att parkeringsplatser uppförts utanför det lovgivna området, vilka saknar bygglov och startbesked. Detta gäller ett större område på åkermark och en mindre del som skulle utgöra avlastningszon. Bygglovenheten föreslår att en ytterligare byggsanktionsavgift på 562 342 kr för dessa överträdelser påförs fastighetsägaren i enlighet med 11 kap. 51 § PBL.

Sammanfattningsvis föreslår bygglovenheten att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar om att fastighetsägaren ska betala totalt 997 844 kr i byggsanktionsavgifter för att ha tagit parkeringsplatser i bruk utan slutbesked och för att ha uppfört parkeringsplatser utan bygglov.

Avgifterna ska betalas inom tre månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-03
Skrivelse ( <i>Sekretess 21 kap. 1 § OSL, bifogas ej</i> )	2024-05-08
Epostmeddelande	2024-06-12
Beräkning av byggsanktionsavgift utan bygglov	2024-04-03
Beräkning av byggsanktionsavgift utan slutbesked	2024-04-03
Karta underlag för beräkning av sanktionsareor	2024-04-03
Fotodokumentation ortofoton och gatuvybilder	2024-03-20
Beslut startbesked 2021	2021-04-19
Beslut bygglov 2021	2021-03-22
Yttrande miljöenheten från MOBN 2021-0142	2021-03-15
Situationsplan från MOBN 2021-0142	2021-02-12
Beslut annan myndighet länsstyrelsen MOBN 2020-0545	2020-11-26
Situationsplan från MOBN 2020-0545	2020-06-18
Beslut bygglov 2019	2019-02-01
Lägeskontroll från bygglov 2011	2013-04-25
Anmälan	2024-02-15
Lägeskontroll	2024-03-13
Protokoll från tillsynsbesök	2024-02-29
Fotodokumentation från tillsynsbesök	2024-02-29
Epostmeddelande	2024-05-08

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19

11 (44)

Handling

2024-05-08

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet bordläggs till nästa sammanträde.

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på förvaltningen förslag till beslut mot Charlotta Windemans (M) yrkande och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans (M) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ärendet bordläggs till nästa sammanträde.

## Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom tre månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

## Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 26 augusti 2024 med sista dag att inkomma med synpunkter den 15 september 2024. Fastighetsägaren har inte inkommit med några synpunkter.

## Övriga upplysningar

Efter beslut om byggsanktionsavgift ges fastighetsägaren skälig tid att vidta rättelse, därefter kan en dubbel byggsanktionsavgift komma att tas ut enligt 9 kap. 2 § PBF.

Miljö- och byggnadsnämnden kan också enligt 11 kap. 20 § PBL förelägga om rättelse. Ett föreläggande kan enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite och kan även enligt 11 kap. 27, 39 §§ också låta utföras på den försumliges bekostnad eller genom handräckning av Kronofogdemyndigheten.

Delges till  
(mottagningsbevis):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-09-19

Sida

12 (44)

## Hur du överklagar

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

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

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 201/2024

## MOBN2024-000407 Munkegärde 3:29

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av en ny väg samt byggnad som avses användas som en vattenreservoar. För platsen saknas detaljplan men är beläget inom tätortsavgränsning av serviceort. Gällande översiktsplan anger att markens användning i närheten av den föreslagna byggnaden ska vara Bostäder 2020 och används idag av Bohus Räddningstjänstförbund samt kommunens renhållningsenhet. Förvaltningen har efter dialog med planenheten, landat i en bedömning att den föreslagna vattenreservoaren på aktuell plats inte försvårar arbetet med markens användning i en framtida översiktsplan, samt är inte heller en sådan åtgärd som försvårar en eventuell framtida planläggning för bostäder inom område Bostäder 2020. Platsen omfattas i övrigt inte av särskilda bestämmelser. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Enligt kommunens gällande översiktsplan 2010 skall inte några nya bebyggelsestillskott tillåtas inom tätortsavgränsning i serviceort innan detaljplan har upprättats. Sökande har genomfört en lokaliseringsprövning och även motiverat valet av placering, bygglovenheten instämmer med bedömningen att den föreslagna platsen är väl lämpad för den sökta åtgärden.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att byggnation av samhällsviktigt infrastruktur såsom den föreslagna vattenreservoaren i normalfallet ska föregås av en detaljplan men att den nu sökta åtgärden kan prövas i ett förhandsbesked.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från Munkegärde 1:1, Skälebräcke 1:24 samt Änggårde 5:1 där kommunen är fastighetsägare, som lämnar synpunkt om infartsvägens sträckning samt lämnar information om kommunikationsmaster i den direkta närheten till den föreslagna infartsvägen och planerad byggnation samt om en upplåtelse för jaktavtal.

Sökande ska beakta de inkomna synpunkterna från miljöenheten, bygglovenheten gör dock endast en bedömning om en tillfartsväg till anläggning går att lösa vilket bedöms möjlig. Sökande tar kontakt med länsstyrelsen särskilt i frågan om bilväg över verksamhetsområde och detta bedöms inte vara ett hinder för ett förhandsbesked. Att anlägga en väg utanför detaljplanerat området kräver inte bygglov. Sökande ska även beakta BORF:s synpunkter. Kommunens Kart och Markenhets har hörts i egenskap av markägare och granne, sökande ska beakta synpunkt 2 och 3 som kommunen lämnat i ärendet i egenskap av markägare, synpunkt avseende planenheten och ÖP har hanterats i handläggningen av ärendet.

Åtgärden bedöms uppfylla översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-03
Remissvar -Plan	2024-08-09
Remissvar -BORF	2024-07-23
Remissvar -MEX	2024-07-22
Yttrande -Miljöenheten	2024-07-17
Skrivelse Motivering	2024-06-19

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19

14 (44)

Översiktskarta M-01.1-00  
Ansökan

2024-06-19  
2024-05-29

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## Avgift

Totalsumma: 11 768:-

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

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

## Påbörjande och giltighetstid

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.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: Kungälv's Kommun,  
Fastighetsägare: Kungälv's Kommun,

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

## Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv's kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se).

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S  
KOMMUN



Justeras sign

§ 202/2024

## **MOBN 2024-000205 - SKÅRA 1:54 - Bygglov för nybyggnad av växthus, mur, bastu och gästhus**

### **Sammanfattning**

Miljö- och byggnadsnämnden fattade ett beslut vid nämndens möte den 23 maj 2024, som överklagades av grannar till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut på formella grunder då beslutsmotiveringen bedömdes vara otillräcklig och inte uppfyllde de krav som ställs i förvaltningslagens 32 §.

Ansökan avser bygglov i efterhand för redan utförda åtgärder. Aktuella åtgärder avser växthus, komplementbyggnad med bastu samt murar och ändrade marknivåer. Bygglovenheten hanterar frågan om tillsyn enligt plan- och bygglag (2010:900), nedan PBL särskilt i ärende MOBN 2022-000719.

Fastigheten är belägen inom detaljplan Kode A5, planen antogs ursprungligen som en avstyckningsplan 1943 och genom övergångsbestämmelser i PBL gäller idag som detaljplan. Då avstyckningsplanen endast reglerar vägar samt allmän plats och saknar bestämmelser som reglerar avstånd om placering av byggnader så gäller byggnadsstadgans 39 § (1959:612) som planbestämmelse enligt övergångsbestämmelserna.

Enligt byggnadsstadgans 39 § andra stycke, a) så får en byggnad inte placeras närmre än 4,5 meter eller halva byggnadshöjden (vilket som är störst) till granntomt. Både växthus och byggnad med bastu har placerats närmre än 4,5 meter till granntomt. Byggnadsnämnden har dock möjlighet att medge undantag i bestämmelserna i andra stycket om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för granne. Åtgärden bedöms påverka angränsande tomter och dessa har beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på de sökta åtgärderna.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Skåra 1:25 och Skåra 1:26 har inkommit med synpunkter som Miljö- och byggnadsnämnden bedömer utgör men i den ordning så som det avses i tredje stycket av byggnadsstadgans 39 §. Den sökta åtgärden strider därmed mot planbestämmelsen (byggnadsstadgans 39 §) och skäl för undantag saknas.

Vid en bedömning om den sökta åtgärden avseende växthus och byggnad med bastu, trots att den strider mot gällande planbestämmelse, kan bedömas som en sådan avvikelse så som det avses i 9 kap 31 § b PBL så bedömer bygglovenheten det inte kan anses vara en sådan liten avvikelse så som det avses i 9 kap. 31 § b PBL.

Skåra 1:23 samt 1:25 och 1:26 har även framfört synpunkter avseende de utförda byggnaderna samt mur med tillhörande markuppfyllnader där man bland anger att de utförda åtgärderna inte är anpassade till omgivningen (Skåra 1:23) och att de utgör en olägenhet.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer även att den inkomna synpunkterna avseende bland annat utblickar från egna tomten och markens anordnande, förtätning av bebyggelsen samt från i alla fall Skåra 1:25 vars utblickar mot vattnet vid Lökebergs kile och Älgöfjorden påverkats mer än obetydligt, uppgår till den grad att de ska anses som en sådan betydande olägenhet såsom det avses i 2 kap. 9 § PBL.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

Vid en sammantagen bedömning av ärendet så bedömer miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31 b §§ PBL och i övrigt inte uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-03
Svar på kommunikering	2024-05-06
Bilaga Foton m m	2024-05-06
Kommunicering	2024-04-23
Remissvar Skåra 1:23	2024-04-19
Remissvar Skåra 1:25	2024-04-18
Bilaga Skåra 1:25	2024-04-18
Bilaga Skåra 1:25	2024-04-18
Bilaga Skåra 1:25	2024-04-18
Remissvar Skåra 1:26	2024-04-15
Teknisk beskrivning	2024-04-02
Konstruktionsritning	2024-04-02
Förslag till kontrollplan	2024-04-02
Situationsplan	2024-03-14
Konstruktionsritning Gäststuga, teknisk sektion stomme.	2024-03-14
Plan- och sektionensritning	2024-03-14
Fasadritning Öster, väster	2024-03-14
Fasadritning Söder, norr	2024-03-14
Fasadritning Växthus, söder, norr	2024-03-14
Fasadritning Murar, öster, väster, söder	2024-03-14
Grannemedgivande	2024-03-14
Handling Murar och höjder	2024-03-14
Lägeskontroll växthus	2024-03-14
Situationsplan Bastu	2024-03-14
Ansökan	2024-03-14

## Yrkande

Mats Frisell (S):

- Bygglov i efterhand beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL för växthus och eldstad. Inkommen synpunkt avseende avstånd till närmaste grannes tomtplats bedöms vara enligt BS 39§ men kan bedömas som en sådan liten avvikelse som det avses i första punkten 9 kap. 31 b § PBL.
- Bygglov i efterhand för markarbeten och mur ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Mur och marknivåförändringar bedöms vara väl anpassade till platsen även om dom är relativt höga på vissa ställen samt tar hänsyn till naturvärdena på platsen.
- Bygglov i efterhand för bastu och gäststuga ska avslås då byggnad placerats närmare grannens tomtplats än 4,5 meter bedöms utgöra men såsom det avses i BS 39 och kan inte heller bedömas vara en sådan avvikelse såsom det avses i 9 kap. 31 b § PBL. Därmed saknas det förutsättningar för att medge bygglov i efterhand.





## Proposition

Ordföranden ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut mot Mats Frisells (S) yrkande och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Mats Frisells (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

1. Bygglov i efterhand beviljas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL för växthus och eldstad. Inkommen synpunkt avseende avstånd till närmaste grannes tomtplats bedöms vara enligt BS 39§ men kan bedömas som en sådan liten avvikelse som det avses i första punkten 9 kap. 31 b § PBL.
2. Bygglov i efterhand för markarbeten och mur ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Mur och marknivåförändringar bedöms vara väl anpassade till platsen även om dom är relativt höga på vissa ställen samt tar hänsyn till naturvärdena på platsen.
3. Bygglov i efterhand för bastu och gäststuga ska avslås då byggnad placerats närmare grannens tomtplats än 4,5 meter bedöms utgöra men såsom det avses i BS 39 och kan inte heller bedömas vara en sådan avvikelse såsom det avses i 9 kap. 31 b § PBL. Därmed saknas det förutsättningar för att medge bygglov i efterhand.

## Avgift

Avgift har redan debiterats i samband med ursprungliga beslutet den 23 maj 2024, och ingen ny tas ut för detta beslut.

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-04-23, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2024-05-06.

## Påbörjande och giltighetstid

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.

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.

## Kallelse till tekniskt samråd

Tekniskt samråd krävs i detta ärende enligt 10 kap. 14 § PBL.

Följande handlingar ska lämnas in en vecka före men senast vid samrådet:

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
18 (44)

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Färdigställandeskydd, om så krävs enl. 10 kap. 16 § PBL.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, takstolsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

Bokning av tekniskt samråd och inlämning av handlingar görs via kommunens e-tjänster [bygglov.kungalv.se](http://bygglov.kungalv.se) eller via e-post till [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se). Mötet hålls digitalt om inte annat anges. Ytterligare tekniska handlingar kan krävas inför tekniskt samråd och startbesked.

## Övriga upplysningar

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.

---

Delges till  
(mottagningsbevis):

Sökande: [REDACTED]  
Sakägare som lämnat synpunkter: [REDACTED]

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

## Hur du överklagar

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

§ 203/2024

## MOBN 2022-000781 - KÄRNA 4:7 - Olovlig byggnation

### Sammanfattning

En anmälan inkom till Bygglovenheten den 2022-09-12 gällande att det skett olovlig byggnation inom fastigheten Kärna 4:7. Bygglovenheten genomförde ett första tillsynsbesök 2023-11-27. Bland annat konstaterades att plank hade uppförts på bostadshusets sydvästra fasad och utmed fastighetsgräns i nordväst samt att en rökkanal för en vedeldad bastu installerats i en friggebod belägen nordväst om bostadshuset.

Av 6 kap. 1 § 7p PBF framkommer också att det krävs bygglov för byggnation av plank. En lovpliktig åtgärd får inte vidtas utan startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Plank inom fastigheten bedöms ha uppförts någon gång mellan perioden innan lövsprickning år 2020 och efter lövsprickning år 2022.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap. 12 § 8p plan- och byggförordning (2011:338) PBF, till 16 330 kr utefter en beräkning om totalt 26 löpmeter plank. Sanktionsavgiften baseras på löpmeter. Se Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 1 upprättad 2024-08-16.

Enligt 9 kap. 16 § plan- och bygglag (2010:900), PBL, samt 6 kap. 5 § 4p plan- och byggförordning (2011:338), PBF, krävs anmälan för installation av eldstad.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap. 13 § 2p PBF till 5730 kr utefter en beräkning om 1 olovlig installation av eldstad. Se Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 2 upprättad 2024-08-19.

Bygglovenheten föreslår att fastighetsägarna ska påföras byggsanktionsavgifter om totalt 22 060 kr för att ha vidtagit åtgärder utan startbesked.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-16
Skrivelse	2024-09-11
Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 2	2024-08-19
Bilaga byggsanktionsavgift plank	2024-08-19
Fotodokumentation ortofoton	2024-08-16
Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 1	2024-08-16
Protokoll	2024-08-08
Fotodokumentation	2024-08-08
Fasadritning SO NV dnr 2024-000453	2024-06-19
Fasadritning NV SO dnr 2024-000453	2024-06-19
Plan- och fasadritning dnr 2024-000453	2024-06-19
Lägeskontroll	2024-02-02
Protokoll	2023-12-12
Fotodokumentation	2023-12-11
Anmälan	2022-09-12

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19

20 (44)

## Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 12 § 8p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 16 330 kr.

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

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 13 § 2p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 5730 kr.

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

## Betalningsinstruktion

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun plusgiro 11 62 10-6 senast inom två månader från det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Uppge fastighetsbeteckningen i fältet meddelande / OCR.

## Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 19 augusti 2024 med sista dag att inkomma med synpunkter den 6 september 2024. Fastighetsägaren har inkommit med skrivelse, se skrivelse inkommen 2024-09-11.

## Övriga upplysningar

Enligt 9 kap. 2 § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut med dubbelt belopp om den avgiftsskyldige trots att den medgetts skälig tid inte vidtagit rättelse.

Miljö- och byggnadsnämnden kan även komma att besluta om föreläggande samt besluta om eventuellt vite, enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL om bygglov i efterhand för plank utmed fastighetsgräns i nordväst inte beviljas och frivillig rättelse inte vidtas.

Delges till  
(mottagningsbevis):

Fastighetsägare: [REDACTED],

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

21 (44)

## Hur du överklagar

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

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

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 204/2024

## MOBN 2023-000737 - GUNNERÖD 1:29 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2024/0060)

### Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage/carport. För platsen saknas detaljplan.

Föreslagen tomt ligger mellan väg och därefter bergsområde i nordost och i övrigt omringad av fyra bebyggda fastigheter. En lågpunkt, något fuktig, finns inne på föreslagen tomt, i övrigt träd- och buskvegetation och gräs. Fornlämningsområde finns angränsande till aktuell fastighet i norr och nordost. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 1,2 km.

Aktuellt ärende har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som yttrar att man inte har några invändningar mot den planerade byggnationen med avseende på fornlämningar och Kulturmiljölagen, se remissvar 2023-11-22. Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som inget har att erinra, se remissvar 2023-11-24.

Ärendet har remitterats till miljöenheten som yttrar bl a följande: Det har inkommit grannesynpunkter som behöver beaktas innan miljöenheten kan göra en bedömning över lämpligheten att inrätta ny borrad vattentäkt och nytt enskilt avlopp på fastigheten Gunneröd 1:29. Sökanden behöver kontakta konsulten Envigo och be om ett nytt skriftligt uttalande över om det finns tillräckligt med vatten i området för en ny borrad vattentäkt på fastigheten baserat på korrekta uppgifter om grannfastigheternas vatten- och avloppsanläggningar. Sökanden behöver revidera placeringen av nytt enskilt avlopp så att man klarar av tillräckliga skyddsavstånd till vattentäkten på grannfastigheten Gunneröd 1:24. Sökanden behöver anlita sakkunnig person för att utföra en naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av kräl- och groddjur. Det är viktigt att man även granskar livsmiljön och beaktar denna. Se remissvar 2023-12-13.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter med erinran har inkommit från Gunneröd 1:24. Man anser bl a att konsultföretaget som utfört en hydrogeologisk undersökning 2022 baserat sitt utlåtande på felaktiga uppgifter, om ens egna vatten blir otjänligt pga ny byggnation samt att det är markerat ut ny avloppsanslutning och dränering över ens tomt, detta har diskuterats men inga avtal har skrivits. Se mer information i yttrandet i sin helhet.

Synpunkter har inkommit från Gunneröd 1:23. Bl a framförs att uppförande av ett hus på Gunneröd 1:29 ev kan komma att påverka fastigheterna runt om negativt, det finns flera naturvärden, bl a hasselsnok och kopparödlor samt en damm med stor svensk salamander på ens fastighet, man oroas av att uppförande av ett hus kan påverka dessa salamandrar habitat. Se yttrandet i sin helhet för mer information.

Synpunkter har inkommit från Gunneröd 1:27 om bl a att Envigo AB genomfört en hydrologisk litteraturstudie avseende förutsättningarna för enskild dricksvattentäkt och man

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
23 (44)

oroas av att de hydrologiska förutsättningarna kommer att förändras med en ny fastighet samt att Envigo uttalat sig på felaktiga uppgifter, kartan i ansökan om lov är också felaktig och man vill att den hydrogeologiska utredningen ska göras om så att bedömningen baseras på korrekta uppgifter avseende närliggande fastigheters VA-anläggningar. Se yttrandet.

Synpunkter har inkommit från Styrelsen för Gunneröds vägsamfällighet: Man anger bland annat att det finns två samfälligheter i Gunneröd som är intressenter i ärendet - dels Gunneröds vägsamfällighet (GA:2) dels Gunneröds (avlopp)samfällighet (GA:1). Gunneröds (avlopp)samfällighet (GA:1) har ej erhållit någon information avseende sökt förhandsbesked. Se yttrandet.

Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter. Efter inkomna synpunkter från Styrelsen för Gunneröds vägsamfällighet har Bygglovenheten hört även Gunneröds avloppssamfällighet.

Efter inkomna synpunkter reviderades VA-planeringen av sökande varför berörda sakägare (grannar) gavs en ny möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter inkom då från två grannar:

Gunneröd 1:24 anger bla att brunnar osv på Gunneröd 1:24 nu är mer korrekt utplacerade. Man framför att ens tidigare synpunkter i det första grannesförslaget ska beaktas, och de föreslagna ledningarna från sökandes ansökan för spillvatten och avlopp ligger på denna ritningen i berget och det finns heller ingen överenskommelse om dessa ledningar. Se yttrandet.

Gunneröd 1:23 anger bla att placeringen av VA-anläggningar är ej korrekt markerat, det verkar som att placeringen av den nya avlopp- och dränageledningen kommer hamna där man inte kan lägga något rör pga berg, vidhåller oro över vattentillgången samt hänvisar till tidigare inskickat svarsmateriel, man efterfrågar en ny undersökning av annat företag, för att säkerställa tillgången på vatten. Se yttrandet.

Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter. Därefter inkom sökande den 2024-03-13 med ny VA-plan samt avtal mellan sökande och granne på Gunneröd 1:24 om förläggande av ledningar över sistnämndas mark. Envigo AB gjorde nytt utlåtande om vattentillgången baserat på nya VA-planen inkommen den 2024-03-13 och med dessa nya handlingar gjordes därmed ett tredje grannesförslag:

Synpunkter inkom då från Gunneröd 1:23 som anger bl a att man hänvisar till sina tidigare synpunkter i ärendet samt oro för påverkan på vattentillgången, att det föreligger stort behov av dränering då det kan ansamlas en del ytvatten vid sökt plats pga lågpunkt och hur det ska ledas bort utan att det blir ett problem för Gunneröd 1:24 och för Gunneröd 1:23 som har sin infart i det området som skulle kunna drabbas av problem med ytvatten. Se yttrandet 2024-05-01.

Övriga sakägare 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

2024-09-19

24 (44)

Miljöenheten remitterades även på nytt, de anger den 2024-05-16 bl a att sökanden behöver anlita sakkunnig person för att utföra en naturvärdesinventering med fördjupad artinventering av kräl- och groddjur samt beaktar livsmiljön. Sökanden har fått tillstånd för en ny borrhäls vattentäkt (Beslut M-2022-1033). Envigo AB har i samband med prövning av tillstånd för ny borrhäls vattentäkt utfört en hydrogeologisk utredning. Envigo har kommit fram till att vattentillgången i området anses vara hållbar även med ny tillkommande borrhäls vattentäkt på fastigheten Gunneröd 1:29. Grannesynpunkter inkom om att beslutet var fattat på felaktigheter i underlaget. Envigo har därefter gjort ett nytt uttalande om vattentillgången i området. Envigos senaste uttalande baserar sig på senast inkommen VA-planering i ärendet daterad 2024-03-13. Envigo står fast vid sitt tidigare uttalande om att vattentillgången i området anses vara hållbar. Envigo har i sin vattenbalansberäkning kommit fram till att man maximalt beräknas göra ett vattenuttag på 40 % av den uppskattade vattenbildningen i området vilket anses vara hållbart. Envigo skriver också att vattennivån inte nämnvärt bör påverka vare sig grävda eller borrhäls vattentäkter i området. Med anledning av ovanstående anser miljöenheten att vattentillgången har utretts tillräckligt bra av sakkunnig hydrogeolog och att givet tillstånd för ny borrhäls vattentäkt som givits är giltigt. Fastighetsägaren till grannfastigheten Gunneröd 1:23 har yttrat sig igen om att hans vatten är lite fel inritat på senaste kartan och ifrågasätter även Envigos utredning. Miljöenheten bedömer att Envigo är en opartisk konsult och anser sig inte ha skäl till att ifrågasätta deras slutsats.

Miljöenheten rekommenderar vidare ett skyddsavstånd på minst 20 m mellan ett minireningsverk och en vattentäkt och minst 20 m mellan en avloppsledning (med orenat avloppsvatten) och en vattentäkt. I aktuellt fall är avloppsvattnet renat när det leds vidare i avloppsledningen vilket gör ovanstående skyddsavstånd på 20 m väl tilltaget. Även om vattentäkten på fastigheten Gunneröd 1:23 skulle vara någon enstaka m fel placerad så bör det finnas god marginal att ändå klara av miljöenhetens rekommenderade skyddsavstånd ovan till nytt planerat avlopp och ny avloppsledning då man i VA-planeringen (kartan) har ca 30 m skyddsavstånd. Därav anser miljöenheten inte att det är skäl att Envigo ska behöva göra ett nytt uttalande. Frågan om vem som blir ansvarig och ev. betalningsskyldig om någon av de befintliga vattentäkterna mot förmodan skulle lida skada av planerad ny borrhäls vattentäkt på fastigheten Gunneröd 1:29 har belysts i inkomna grannesynpunkter. Om oförutsedd skada skulle uppkomma på allmänna eller enskilda intressen i området på grund av den nya vattentäkten som planeras att borrhäls så kan krav på rättelse komma att ställas på sökande. Detta står med som information i givet tillstånd för vattentäkten. En avloppsansökan behöver inkomma i samband med ett eventuellt bygglovsskede. Sökanden och fastighetsägaren till Gunneröd 1:24 har träffat någon form av avtal gällande möjligheten att få leda renat avloppsvatten och dräneringsvatten i ledningar över tomten på Gunneröd 1:24. I aktuellt avtal står det att ett separat avtal skall upprättas gällande tidpunkt, förläggning, ekonomisk ersättning samt servitut. Ett tilläggsavtal har upprättats mellan sökanden och Gunneröds avloppssamfällighetsförening om att renat avloppsvatten från planerad ny reningsanläggning på fastigheten får ansluta sig på föreningens gemensamma spillvattenledning. Se miljöenhetens remissvar.

Sökande underrättades med grannes synpunkter samt miljöenhetens svar. En naturvärdesinventering inkom den 2024-08-06 och miljöenheten remitterades på nytt. I remissvar 2024-08-28 skriver miljöenheten bl a att sökanden har anlitat miljökonsulten

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
25 (44)

Jakobi för att utföra en naturvärdesinventering med bedömning av naturvärden samt grod- och kräldjursmiljöer på fastigheten Gunneröd 1:29. Jakobi har kunnat konstatera att DNA från både större och mindre vattensalamander finns i dammen på Gunneröd 1:23. Under inventeringen kunde däremot inga lämpliga övervintringsplatser för vare sig större eller mindre vattensalamander hittas inom fastigheten Gunneröd 1:29. Förhandsbeskedet anses därmed inte strida mot rtskyddsförordningen, se miljöenhetens remissvar 2024-08-28.

Bygglovenheten förtydligar att då tre grannhöranden gjorts i ärendet har alla inkomna synpunkter från grannar under ärendets gång tagits med.

Föreslagen placering ansluter till, och kompletterar befintlig bebyggelse. Föreslagen tomt kan liknas vid en lucktomt mellan befintliga, bebyggda bostadsfastigheter samt väg med efterföljande bergsområde i norr. Sökt åtgärd ansluter till, och kompletterar befintlig bebyggelse samt följer övrigt bebyggelsemönster i närområdet tillräckligt väl. Miljöenheten har utrett vatten- och avloppsfrågorna samt de aktuella naturvärdena. Åtgärden bedöms uppfylla möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp. Åtgärden bedöms ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

De olägenheter som grannarna framför är förstaeliga, men bygglovenheten bedömer att vatten- och avloppsfrågan är väl utredd och så även frågan om naturvärden och att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-05
Ansökan	2023-09-28
Remissvar	2023-11-22
Remissvar	2023-11-24
Remissvar	2023-12-10
Bilaga	2023-12-10
Bilaga	2023-12-10
Bilaga	2023-12-10
Remissvar	2023-12-10
Bilaga	2023-12-10
Remissvar	2023-12-11
Bilaga	2023-12-11
Remissvar	2023-12-11
Bilaga	2023-12-11
Skrivelse	2023-12-12
Remissvar	2024-02-07
Remissvar	2024-02-07
Situationsplan - VA	2024-03-13
Remissvar	2024-05-01
Bilaga	2024-05-01
Remissvar	2024-05-16

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19

26 (44)

Utlåtande 2024-08-06  
Remissvar 2024-08-28

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## Avgift

Totalsumma: 12 914:-

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

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

## Kommunicering

Underrättelser med inkomna remissvar och synpunkter har skickats under ärendets gång till sökanden.

## Påbörjande och giltighetstid

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.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande: [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

27 (44)

Delges till (förenklad  
delgivning):



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

## Hur du överklagar

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

28 (44)

§ 205/2024

## Information om klagomålsärende där avfall har återvunnits för anläggningsändamål, Romelanda 4:17

Linda Lundborg, miljöinspektör, informerar om Romelanda 4:17:

- Visar kartbild på området
- Takpannor – bilder på avfall
- Asfaltskross som ytlager på väg
- Beslut
- Att avsluta ärendet
  - o Motivering: pannorna är borta

### Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

Expedieras till

För kännedom till

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 206/2024

## Information om dom från mark- och miljödomstolen markutfyllnad Lybeck 1:6

Gunilla Strömqvist, Miljö- och hälsoskyddsinspektör, informerar om Lybeck 1:6:

- Kartbild på område
- Historik
  - o Började som ett klagomål 2020
  - o Föreläggande
  - o Avslutade ärende
  - o Ärendet Överklagades
  - o Gick vidare till Mark- och miljödomstolen
  - o Ärendet överklagades till nästa instans
- Dom 2024-09-04
- Domskal
- Kartbild
- Fortsättning domskal

### Beslut

Informationen antecknas i protokollet.

---

Expedieras till

För kännedom till

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 207/2024

## Klåvränna 1:10 - Tillsyn enskilt avlopp (Dnr MOBNM-2021-413) (Dnr MOBN2024/0028)

### Sammanfattning

Miljöenheten genomförde år 2021 tillsyn på den avloppsanläggning som fastigheten Klåvränna 1:10 är ansluten till. Miljöenheten gjorde då bedömningen att anläggningen är bristfällig. Miljö- och byggnadsnämnden fattade den 17 juni 2021 beslut (M-2021-631) om förbud mot utsläpp av avloppsvatten från vattentoalett (WC). Förbudet började gälla den 1 januari 2024. Miljöenheten har inte fått in någon ansökan om ny avloppsanläggning eller information om hur avloppssituationen på fastigheten kan förbättras. Anläggningen består av en trekammarbrunn utan efterföljande redning med utsläpp mot Solbergaån (Kollerödsbäcken).

Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Miljöenheten har fått in synpunkter om att man inte har råd att bygga en ny avloppsanläggning. Miljöenheten begärde då in ett intyg från banken om att lån för nytt avlopp inte är aktuellt. Inget intyg har inkommit. Vi har inte heller fått in en ny avloppsansökan om hur avloppssituationen ska ordnas.

Tidigare fattat beslut om förbud har trätt i kraft och avloppsutsläppet från WC har inte åtgärdats. Därför föreslår miljöenheten att ett nytt beslut om förbud fattas och att det förenas med ett vite.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Klåvränna 1:10 - Tillsyn enskilt avlopp (Dnr MOBNM-2021-413)

### Beslut

1. [REDACTED] förbjuds vid ett vite av 150 000 kronor att från den 1 april 2025 släppa ut avloppsvatten från vattentoalett (WC) till den bristfälliga avloppsanläggningen till vilken fastigheten Klåvränna 1:10 är ansluten.
2. [REDACTED] ska senast den 31 mars 2025 underrätta miljö- och byggnadsnämnden skriftligen hur befintligt avloppsutsläpp från WC har åtgärdats.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9, 14 och 21 § och med hänvisning till 9 kap. 7 § och 2 kap. 2 och 3 §§ miljöbalken (1998:808) samt 12 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

\_\_\_\_\_

Delges:

[REDACTED]  
(Tjänsteskrivelsen ska skickas med beslutet)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 208/2024

## **GJUTAREN 26- Yttrande till Mark- och miljödomstolen i Mål 2111-24 (Dnr MOBNM-2020-900) (Dnr MOBN2024/0061)**

### **Sammanfattning**

Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun (nämnden) fattade beslut den 9 februari 2023 (§29/2023 Dnr MOBN2022/0245) om försiktighetsåtgärder gällande slutrapportering av efterbehandlingsåtgärder. Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som den 17 april 2024 (dnr 9769–2023) fattade beslut om att upphäva punkterna 3a, 4 och 8 i det överklagade beslutet och i övrigt avslå överklagan. Länsstyrelsens beslut har i sin tur överklagats till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har 2024-06-28 förelagt nämnden att lämna skriftligt svar gällande det som begärs i målets handlingar. Nämnden har fått anstånd med att lämna in svar till Mark- och miljödomstolen senast 20 september 2024.

Protokollet från nämndens möte och beslut gällande svaret till Mark- och miljödomstolen behöver därför omedelbar justering.

Förvaltningen anser att överklagade punkter avslås.

Förvaltningen gör bedömningen att de handlingar som tillkommit i ärendet inte gör att nämnden bör ändra sitt ställningstagande väsentligt.

Förvaltningen ställer sig bakom Länsstyrelsens beslut daterat 2024-04-17 med Dnr 9769-2023 vilket innebär att punkterna 3 a, 4 och 8 upphävs i nämndens beslut daterat 2023-02-09 (Dnr MOBN2022/0245, § 29/2023) om att inkomma med uppgifter, redovisningar och kompletteringar som behövs för att kunna göra en helhetsbedömning av utförda avhjälpandeåtgärder.

Förvaltningen ställer sig också bakom länsstyrelsens ändring vad gäller tiden inom vilken punkten 6 i det överklagade beslutet ska vara fullgjord med den nya lydelsen: Senast två månader efter att Miljö- och byggnadsnämnden godkänt den slutrapport som alla begärda kompletteringar i enlighet med länsstyrelsens beslut daterat 2024-04-17 Dnr 9769-2023 redovisats ska Ikano komplettera och uppdatera MIFO-rapporten med blanketter enligt Naturvårdsverkets rapport 4918 för alla restföreningar.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse	2024-09-04
Bilaga – Yttrande	2024-09-04
Bilaga – Beslut	2021-01-21
Bilaga – Beslut	2023-02-09
Bilaga – Beslut Länsstyrelsen	2024-04-17
Bilaga – Överklagan Ikano	2023-03-22

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
32 (44)

## Beslut

Förvaltningens förslag till yttrande lämnas som svar på Mark- och miljödomstolens föreläggande i mål nr M 2111-24 gällande överklagande av länsstyrelsens beslut 2024-04-17, dnr 9769-2023 om föreläggande om redovisning av efterbehandling av förorenat område på fastigheten Gjutaren 26 i Kungälv kommun.

---

Expedieras till:

Delges:  
För kännedom till:

---

## Hur du överklagar

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign



§ 209/2024

## Yttrande - samråd avseende ändring av detaljplan Rollsbo Företagspark (Dnr MOBN2024/0052)

### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden yttrar sig i samrådsskedet gällande ett förslag till ändrad detaljplan för Rollsbo företagspark. Planområdet är ca 68 000 kvm stort och består av fastigheter som ägs av privata markägare. Området är beläget i Rollsbo, ca 3 km nordväst om Kungälv centrum, sydväst om väg E6 och nordöst om Ytterby och Bohusbanan. Befintlig detaljplan omfattar Rattgatan och Signalgatan, Kv. Rotorn samt Kondensatorn 3, 5 och 6.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ytterligare utvidga verksamheter inom Rollsbo industriområde genom att tillåta en högre exploateringsgrad för fastigheterna inom Kv. Rotorn samt för Kondensatorn 3, 5 och 6. Planenheten framför att ändringens syfte ryms inom gällande plans syfte, ”[...] att pröva en utvidgning av Rollsbo industriområde åt nordväst samt att reglera markanvändningen inom planområdet.” Planenheten framför vidare att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöenheten och Bygglovenheten har granskat detaljplanen med tillhörande planbeskrivning och utredningar. Miljöenheten har inga synpunkter på föreslagna ändring av detaljplanen utifrån kraven i Miljöbalken, MB. Bygglovenheten anser inte att det finns några oklarheter eller formuleringar i planbestämmelserna som skulle kunna betyda uppenbara svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - samråd avseende ändring av detaljplan Rollsbo Företagspark

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för ändring av detaljplan för Rollsbo Företagspark, del av Rollsbo 1:32 m.fl., ”etapp VI” och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Expedieras till: Planenheten, KS2024/0947, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV  
KOMMUN



Justeras sign

§ 210/2024

## Yttrande - Gärdet 1:1 Biltema och restauranger (Dnr MOBN2024/0053)

### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplanen, Handel vid E6, på samråd och ska svara senast 19 september 2024. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten till verksamheter inom området. Framst i form av handel, restaurang och kontor, men detaljplanen ska även möjliggöra för andra, snarlika verksamheter. Planområdet ligger centralt i Kungälv, mellan E6 och sjukhuset. Planen avgränsas i söder av Marstrandsvägen och bortanför denna ligger centrala Kungälv med Kongahälla köpcentrum och resecentrum.

Miljöenheten anser att området inte är en lämplig plats att bebygga med hänvisning till miljöbalkens (MB) grundläggande paragrafer. Detta främst eftersom det är risk för skred i närheten till E6:an och Marstrandsvägen. Det finns lämpligare platser att bebygga.

Bygglovenheten har inte gjort en bedömning av platsens lämplighet utan har endast gjort en bedömning av detaljplanens utformning och hur denna kommer att fungera som stöd vid framtida bygglovshandtering.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - Gärdet 1:1 Biltema och restauranger

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan Handel vid E6 och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

---

Expedieras till:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

§ 211/2024

## Yttrande - Kode skola (Dnr MOBN2024/0054)

### Sammanfattning

Samrådshandlingar för Kode nya skola har skickats till miljö- och byggnadsnämnden för synpunkter.

Detaljplanen syftar till att kunna bygga ett nytt skol-, idrotts- och parkområde i Kode.

Planförslaget möjliggör två alternativa utbyggnader, en större med idrottsområde och en mindre med skola. Avsikten är att något av alternativen ska väljas i ett senare skede i planprocessen men båda alternativen prövas i samrådet.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - Kode skola

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Kode nya skola och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

---

Expedieras till:

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 212/2024

## Sammanträdestider Miljö- och byggnadsnämnden 2025 (Dnr MOBN2024/0062)

### Sammanfattning

Sammanträdestiderna för den politiska organisationen fastställs årligen av respektive instans. Planeringen av sammanträdesdagarna utgår från ärendeflödet mot kommunfullmäktige, antalet sammanträdeslokaler och möjligheten till administrativt stöd. Likt tidigare föreslås nämnden att sammanträda på torsdagar, undantag 18 juni som är en onsdag, klockan 09:00, om inget annat anges.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås anta förvaltningens förslag till sammanträdestider 2025.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Sammanträdestider Miljö- och byggnadsnämnden 2025

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden sammanträden 2025 är på torsdagar, undantag 18 juni som är en onsdag 09:00 den:

- 23 januari
- 20 februari
- 20 mars
- 24 april
- 15 maj
- 18 juni (onsdag)
- 28 augusti
- 25 september
- 16 oktober
- 20 november
- 11 december

Expedieras till:

För kännedom till:

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 213/2024

## MOBN 2023-000854 - TJUVKIL 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

### Sammanfattning

Ansökan om nybyggnad av två enbostadshus, ett på respektive tomt, var uppe för prövning i miljö- och byggnadsnämnden den 2024-02-22. Det beslutades då om ett positivt förhandsbesked för den norra tomten och ett negativt förhandsbesked för den södra tomten (beslut § 24/2024). Beslutet överklagades och den 2024-08-19 upphäver Länsstyrelsen det överklagade beslutet i den del det avser meddelat positivt förhandsbesked för den *norra* tomten. Länsstyrelsen anger att nämndens beslutsmotivering, avseende den *norra* tomten är otillräcklig och inte uppfyller kraven som ställs i 32 § FL, ärendet visas därmed åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Med anledning av ovanstående tas ansökan upp för ny prövning i nämnden, ny prövning avser endast den *norra* tomten. Det negativa förhandsbeskedet som getts på den södra tomten är gällande och inte föremål för nu aktuell prövning.

Platsen ligger utom detaljplanelagt område, men omfattas av Övergripande program Tjuvkil - prioritering omvandling detaljplaner. Platsen ligger inom möjligt förtättnings- / omvandlingsområde, enligt kommunens gällande översiktsplan 2010 (ÖP). Angränsande i sydost finns detaljplanelagt område. Platsen ligger inom tätortavgränsning i kustzon (prioriterad kustort) enligt kommunens ÖP, inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen samt inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB).

Det två tomterna är kuperade och består av berg och berghällar med gles vegetation av bland annat ljung, lav, enbuskar samt spridda tallar och mindre björkar. Mellan föreslagna placeringar går en mindre grusväg. Närmsta området runtom, består också av berg och hållar, mot sydväst sluttar bergsområdet nedåt. Nordost om den sökta norra tomten finns en bebyggd fastighet och i nordväst finns en bebyggd fastighet, den sistnämnda har ca 6,5 m lägre placering i landskapet och knappt synlig från sökta placeringar. Huvudsakligt bebyggelsemönster i närområdet är hus förlagda nedanför berget, med något enstaka undantag. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 m.

Det har tidigare och i närtid sökts förhandsbesked på platsen: Den 2023-07-17 inkom en liknande ansökan om förhandsbesked för två tomter. Efter en negativ kommunikering återtog ansökan som då avskrevs den 2023-10-04 i beslut § D 2023-001313. Även den 2021-04-06 inkom en ansökan om förhandsbesked, men då för ett enbostadshus med liknande placering som den nu sökta södra tomten. Miljö- och byggnadsnämnden gav då ett negativt beslut den 2021-05-27, (dnr 2021/387), bland annat med detaljplanekrav samt motivering att det inte tas hänsyn till landskapsbilden. Även den 2021-01-19 inkom en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med placering som den nu sökta södra tomten. Efter negativ kommunikering återtog ansökan som då avskrevs den 2021-03-08 i beslut MOBN2021/0045-7.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
38 (44)

Ärendet har remitterats till miljöenheten som bl a anger att sökanden har redovisat varsin egen borrad vattentäkt för de två tomterna och att det är tillståndsplikt för inrättande av ny grundvattentäkt. Avlopp planeras ingå i Dammkärrsvägens samfällighetsförenings samt Matskärrsvägens samfällighetsförenings enskilda avloppsledningsnät samt avloppsreningsverk. Se remissvar.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som inte har något att erinra, el och fiberanslutningar finns i området, det finns en befintlig luftledning med hushållsström 400V som kan behöva flyttas, se remissvar.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, som inga synpunkter har med hänsyn till skydd för fornlämning, se remissvar.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit, se nedan.

Synpunkter har inkommit från Tjuvkil 2:139 som yttrar följande: ”Vi grannar som ligger närmast de 2 fastigheterna som avses att byggas har synpunkter på att området förut har varit oexploaterat. Dvs inga lucktomter. Placering av fastighet Nummer 1 ligger precis där en promenadstig finn och används av de boende här på Dammkärrsvägen. Vår utsikt över bergen blir också begränsad av hus I blickfånget. Jag kan bara tycka att det hela känns olustigt med hus på berget så intill oss.” Se remissvar.

Synpunkter har inkommit från Tjuvkil 4:27 som yttrar bland annat följande: ”Summering: Jag anser att en byggnation på det föreslagna området är olämplig av flera orsaker:

- Byggnaderna kommer att ligga högst uppe på berget och smälter inte alls in i topografin. Det är påverkar områdets karaktär markant.
- Det är ingen naturlig ”lucktomt ”och det finns inget naturligt stopp för vidare bebyggelse ut i området utan en existerande detaljplan.
- Det innebär en förtätning av området som avviker mot tidigare bebyggelse.
- Byggnad Nummer 1 kommer väldigt nära byggnaden till fastighet 4:27 och kommer att påverka utsikten och upplevelsen kraftigt då en stor husvägg kommer nära.
- Områdets kommer ej längre att kunna användas som friluftsområde.
- Det finns problem med vatten/brunnar och servitut i området som måste beaktas.
- Jag tycker heller inte att något ändrats sedan föregående avslag beträffande nybyggnation i området.”

Se remissvar i sin helhet där mer information lämnats utförligt.

Synpunkter har inkommit från Tjuvkil 2:2 och Tjuvkil 2:173 som bl a yttrar: ”Vi som äger Tjuvkil 2:2 har en planansökan inlämnad, då det inte gick att bygga i närområdet. Sökande på Tjuvkil 4:5 har inte kontaktat oss om dragning av avloppsledningar på vår fastighet. Hur skall de lösa avloppet?? Topografin bör ni titta på, den är inte okej och detta med lucktomt som ni alltid eftersträvar i områden. Det går säkert att hitta en lösning, men då får man börja med att prata med grannfastigheterna först innan man lämnar in en ansökan om byggrätt. Detta ärendet borde inte ens gått ut på grannhörande.” Se remissvar.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

39 (44)

Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Efter att första beslutet fattades i miljö- och byggnadsnämnden den 2024-02-22 inkom ytterligare synpunkter den 2024-03-04 från granne / ägare till Tjuvkil 4:15, Tjuvkil 4:48 och Tjuvkil 4:49 som tas med nu vid denna prövning. Det framförs bl a att man "accepterar ingen ytterligare byggnation ovanför dessa mina fastigheter så länge som spillvatten från nya fastigheter leds ner till mina fastigheter . Alltsedan 1989 då "Dammkärr" dikades ut och ovanför liggande fastigheter på Dammkärrsvägen ledde ner sitt spillvatten i Marstrandsvägens sydvästra dikessida har jag haft problem. Detta vatten leds i vägdiket utmed mina fastigheter Tjuvkil 4:15 + 4:48 och tränger sedan in på dessa mina fastigheter. Jag har påtalat problemet många gånger genom åren till dåvarande Vägverket och senare till Trafikverket . Så sent som förra året, 2023 i juni, lät trafikverket sin entreprenör PEAB rensa och valla upp diket - men trafikverket ville inte, som jag begärt, lägga ner rör , som skulle kunna leda vattnet förbi min mark, med motiveringen - att då måste röret rensas. Trots PEAB´s åtgärd rinner vatten fortfarande in på marken. På Marstrandsvägens norra sida, mitt emot mina fastigheter, skall man lägga rör under gång/cykelbanan - så då finns ju ändå rör som måste rensas. I och med att flera fastigheter tillkommer så ökar ju vattenflödet ytterligare in på min mark Tjuvkil 4:15 + 4:48. Det skulle ju också kunna tänkas att nya fastigheter ovanför och nära min fastighet Tjuvkil 4:49 leder sitt spillvatten direkt ner till Tjuvkil 4:49 varvid ytterligare problem uppstår. Jag begär att inga nya fastigheter tillåts byggas innan spillvattenfrågan har lösts, dvs att vattnet transporteras vidare i rör förbi mina fastigheter. Se remissvar.

Sökta åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Dock föreligger andra hinder i ansökan mot att ett positivt förhandsbesked skall ges. Platsen omfattas av övergripande planprogram för Tjuvkil prioritering omvandling detaljplaner. Enstaka lov inom området genom förhandsbesked skulle kunna komma att försvåra kommande detaljplanearbete och därför skall detaljplanekrav ställas för sökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 p.2 § PBL. Bebyggelsemiljöns utformning behöver regleras i ett sammanhang för området och kan därför inte prövas för en enskild fastighet genom förhandsbesked. Föreslagna placeringar ligger även angränsande detaljplanelagt område i sydost.

Föreslagen åtgärd ligger även inom så kallad prioriterad kustort där översiktsplanen anger att inga nya bebyggelsestillskott skall tillåtas innan detaljplan har upprättats, även enstaka tillskott måste kunna inordnas i en framtida tätortsutveckling. Det är därmed genom det påvisat en hög efterfrågan på bebyggelse, samt att det skett ett flertal ansökningar genom förhandsbesked på platsen. Sökta placeringar kan heller inte liknas vid lucktomter mellan befintlig bebyggelse, sett till att det saknas avgränsningar på platsen mot nordväst, mot norr, nordväst, söder och sydväst och väst. Därmed saknas undantag från detaljplanekrav. I och med ovanstående skall detaljplanekrav ställas enligt 4 kap. 2 p. 4a § PBL. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt, men sökta åtgärder utgör inga lucktomter och öppnar istället upp för vidare byggnation.

Det allmänna intresset av att i ett sammanhang kunna pröva frågan om områdets utformning överväger det enskilda intresset av att kunna bygga två nya bostadshus utan det dröjsmål som en detaljplaneläggning skulle innebära, enligt 2 kap. 1 PBL. Miljö- och byggnadsnämnden har även

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
40 (44)

redan gett ett negativt beslut med detaljplanekrav år 2021, i tidigare ärende om förhandsbesked på platsen. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen ska detaljplanekrav ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 samt 4a) PBL.

Utöver ovanstående uppfyller föreslagen åtgärd inte ÖP:s kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. De föreslagna placeringarna uppvisar inga likheter med lucktomter. Sökta placeringar av två nya tomter är uppe på berg som nästintill är oexploaterat, byggnation här öppnar även upp för eventuellt ytterligare bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i det oexploaterade området. ÖP anger att oexploaterade områden skall bevaras.

Sökta åtgärder uppe på bergsområdet höjer sig över topografin i landskapet och tar därmed ej stöd i landskapet. Med sådan placering beläget högt uppe på berget kan sökta åtgärder med all sannolikhet komma att synas uppe på berget ut över landskapet från lägre belägna områden samt från längre håll. Sökta åtgärder är ej lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Föreslagna placeringar uppe på berget har ej heller något strukturellt samband med befintlig bebyggelse och främjar ej en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Bebyggd fastighet i nordväst ligger så pass nedsänkt i terrängen att det endast är taket som kan skönjas sett från sökta placeringar. Sökta placeringar på berget, utan stöd i landskapet, frångår rådande bebyggelsemönstret i närområdet, i huvudsak bestående av enbostadshus nedanför berget. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § PBL.

Sökande har inkommit med illustrationsbilder i ansökan. Bygglovenhetens bedömning är att dessa inte visar platsens verkliga topografi som är mer kuperad samt att fastigheter inom detaljplanlagda området är placerade på en lägre nivå och fastighet i väster är placerad ca 6,5 m längre ned i terrängen än vad som tolkas in av illustrationerna.

De synpunkter som grannar framför är förståeliga då föreslagna åtgärder förändrar närmiljön och påverkar landskapsbilden. Men eftersom bygglovenheten föreslår att ansökan ska avslås är en prövning av betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL inte aktuell. Detaljplanekrav och övrig bedömning gäller oberoende av varandra. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Negativt förhandsbesked ska därmed ges.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2024-09-04
Ansökan	2023-11-01
Situationsplan	2023-11-01
Illustration	2023-11-01
Illustration	2023-11-01
Illustration	2023-11-01
Illustration	2023-11-01
Skrivelse	2023-11-01
Fullmakt	2023-11-01
Situationsplan - VA	2023-12-15

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

41 (44)

Intyg Dammkärrsvägens samfällighet	2023-12-15
Intyg Matskärens avloppsanläggning Ek. fören.	2023-12-15
Remissvar Miljöenheten	2023-12-20
Översiktskarta	2023-12-20
Remissvar	2023-12-21
Översiktskarta	2023-12-21
Situationsplan	2023-12-21
Situationsplan	2023-12-21
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Remissvar	2024-01-09
Skrivelse	2024-01-29
Remissvar	2024-02-05
Foto	2024-02-07
Foto	2024-02-07
Foton från platsbesök 21 nov 2023	2024-02-07
Ortofoto	2024-02-07
Karta efterfrågan bebyggelse	2024-02-07
Remissvar	2024-03-04
Remissvar	2024-03-04

## Yrkande

Claes Andersson (L):

Ett positivt förhandsbesked ges för enbostadshus inom den norra tomten. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att det inte föreligger detaljplankrav för norra tomten, då tomten utgör en naturlig lucktomt mellan befintliga bostadshus i väst, norr och nordöst samt angränsar till befintlig väg i söder. Då åtgärder utgör en lucktomt i befintlig bebyggelse kan undantag från detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § 4a PBL ske. Detaljplanekrav för att pröva åtgärdens lämplighet i ett sammanhang enligt 4 kap. 2 § 2p PBL föreligger inte, då åtgärderna är av begränsad omfattning samt sker som ett kompletterande inslag i befintlig bebyggelse. Den övergripande strukturen i området, sett till väg, vatten och avlopp har redan lagts fast och ytterligare behov av samordning genom detaljplan för aktuell tomt bedöms inte föreligga. Sett till förhållanden på aktuell tomt saknas skäl att kräva reglering i ett sammanhang genom detaljplan, i likhet med Mark- och miljödomstolens dom i målnummer P 3651-23.

Föreslagen byggnation bedöms ansluta till samt komplettera befintlig bebyggelse i närområdet. Åtgärden följer bebyggelsestrukturen i området samt visar hänsyn till landskapsbilden, i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Föreslagen byggnation bedöms inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses enligt 2 kap. 9 § PBL.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2024-09-19  
42 (44)

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut mot Claes Anderssons (L) yrkande och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Claes Anderssons (L) yrkande.

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges för enbostadshus inom den norra tomten. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att det inte föreligger detaljplankrav för norra tomten, då tomten utgör en naturlig lucktomt mellan befintliga bostadshus i väst, norr och nordöst samt angränsar till befintlig väg i söder. Då åtgärder utgör en lucktomt i befintlig bebyggelse kan undantag från detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § 4a PBL ske. Detaljplanekrav för att pröva åtgärdens lämplighet i ett sammanhang enligt 4 kap. 2 § 2p PBL föreligger inte, då åtgärderna är av begränsad omfattning samt sker som ett kompletterande inslag i befintlig bebyggelse. Den övergripande strukturen i området, sett till väg, vatten och avlopp har redan lagts fast och ytterligare behov av samordning genom detaljplan för aktuell tomt bedöms inte föreligga. Sett till förhållanden på aktuell tomt saknas skäl att kräva reglering i ett sammanhang genom detaljplan, i likhet med Mark- och miljödomstolens dom i målnummer P 3651-23.

Föreslagen byggnation bedöms ansluta till samt komplettera befintlig bebyggelse i närområdet. Åtgärden följer bebyggelsestrukturen i området samt visar hänsyn till landskapsbilden, i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Föreslagen byggnation bedöms inte innebära en sådan betydande olägenhet som avses enligt 2 kap. 9 § PBL.

## Avgift

Totalsumma: 0:-

Avgiften är redan hanterad i tidigare beslut § 24/2024.

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-02-08, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har även inkommit i en skrivelse inkommen 2024-01-29. Sökande har 2024-09-03 underrättats om tillkommande synpunkter från granne, inkom 2024-03-04, inför ny prövning. I övrigt kvarstår tidigare kommunikering.

## Påbörjande och giltighetstid

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

43 (44)

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.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

[Redacted]

Delges till (förenklad delgivning):

[Redacted]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-09-19

44 (44)

## Hur du överklagar

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

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

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign