

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

1 (42)

Plats och tid Stadshuset, Plan 2, Inlandsrummet klockan 09:00-14:20

Beslutande
Charlotta Windeman (M) Ordförande §§ 246-259, 261-266
Alexander Gustafson (M) Ersätter Charlotta Windeman (M) § 260
Mats Frisell (S) 1:e vice ordförande
Claes Andersson (L) 2:e vice ordförande
Susanne Jönsson (S)
Kenneth Frii (C) §§ 247-266
Henry Larsson (V) Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 243-246

Ersättare
Alexander Gustafson (M) §§ 246-259, 261-266
Marie Johansen (MP)
Henry Larsson (V) §§ 247-266
Tomas Emanuelsson (S)

Sekreterare
..... Paragraf 243-266
Sara Flytström

Ordförande
..... §§ 243-259, 261-266
Charlotta Windeman (M)

Mats Frisell (S) § 260

Justerande
..... §§ 243-266
Claes Andersson (L)

Ej närvarande
Jim Lundgren (SD)

Övriga deltagare
Kristina Franzén Samhällsbyggnad §§ 243-266
Mirsad Radoncic Samhällsbyggnad §§ 243-258

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum 2024-11-25

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
HEMSIDA www.kungalv.se

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

2 (42)

Linda Lundborg	Samhällsbyggnad § 246
Sara Zanders	Samhällsbyggnad § 246
Liselott Pettersson	Samhällsbyggnad § 246
Tomas Barthel	Samhällsbyggnad § 246
Helén Boge Jerdenius	Samhällsbyggnad § 246
Cecilia Lyvén	Samhällsbyggnad § 246
Kajsa Ingeberg	Samhällsbyggnad § 246
Emelie Wallenås	Samhällsbyggnad § 246
Anna Zeffér	Samhällsbyggnad § 246
Thomas Sjöqvist	Samhällsbyggnad §§ 246, 259, 260-261
Josefine Amnesten	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Eva Sigfridsson	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Sara Daun	Samhällsbyggnad §§ 247-248
Ingrid Fjordhult	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 253-258
Ulrica Reuterberg	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 250-251
Linnéa Wiktorsson	Samhällsbyggnad §§ 247-248, 250-252, 259-261
Marit Lorenzen	Samhällsbyggnad §§ 252-253
Nanna Starast	Samhällsbyggnad §§ 253-258
Niklas Lundstedt	Samhällsbyggnad §§ 253-258
Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad §§ 253, 260-266
Maria Hübinette	Samhällsbyggnad § 259
Joacim Lindström	Samhällsbyggnad § 259
Gunilla Strömqvist	Samhällsbyggnad §§ 259-260-261

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

3 (42)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden.....	5
Anmälan av jäv under sammanträdet.....	6
Workshop med miljöenheten.....	7
Information från verksamheten.....	8
Redovisning av delegationsbeslut.....	9
Beslut från annan myndighet.....	10
MOBN 2024-000543 - SOLBERGA-KÅLLSTORP 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2024/0068).....	11
MOBN 2024-000680 - VALLER 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2024/0068).....	14
MOBN 2024-000485 - VALLGRAVEN 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (Dnr MOBN2024/0068).....	17
MOBN 2024-000717 - HÅLLSUNGA 5:1- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage/förråd (Dnr MOBN2024/0068).....	18
MOBN 2024-000617 - INSTÖN 1:291 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, 3 st tomter (Dnr MOBN2024/0068).....	21
MOBN 2024-000695 - HEIMDAL 4 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage (Dnr MOBN2024/0068).....	22
MOBN2024-000614 Kopplingen 1 Olovlig åtgärd ändrad användning industribyggnad samt olovlig användning av motordriven anordning (Dnr MOBN2024/0068).....	23
MOBN 2023-000398 - ÖVRE PLATT 2- Bygglov för uppsättning av ersättningsmurar (Dnr MOBN2024/0068).....	27
MOBN 2021-000759 - Övre Platt 2 - Eventuell olovlig rivning av mur (Dnr MOBN2024/0068).....	28
Information om Marstrands vattenverk.....	29
Solberga-Tunge 1:12 - Förbud med vite mot avloppsutsläpp, Kode avloppsreningsverk (MOBNM 2023-1577 (Dnr MOBN2023/0054).....	30
Yttrande - granskning avseende FÖP Kode (Dnr MOBN2024/0066).....	33
Halltorp 1:7 - Tillsyn enskilt avlopp 2021 (Dnr MOBNM-2021-419) (Dnr MOBN2024/0069).....	34
Indexreglering av miljöenhetens taxor (Dnr MOBN2024/0070).....	36
Aröd 4:29 - Tillsyn av väg till fastigheten Aröd 4:29, inom strandskyddat område, Kungälv kommun. (Dnr MOBNM-2017-1364) (Dnr MOBN2024/0071).....	37
Information om Ekelöv.....	41
Information om jordbruksmark.....	42

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

4 (42)

§ 243/2024

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 244/2024

Tillkommande och utgående ärenden

Inga tillkommande ärenden.

Utgående ärenden:

- MOBN 2024-000617 - INSTÖN 1:291 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, 3 stycken tomter
- MOBN 2024-000695 - HEIMDAL 4 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage
- Information om Ekelöv
- Indexreglering av miljöenhetens taxor

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

6 (42)

§ 245/2024

Anmälan av jäv under sammanträdet

Charlotta Windeman (M) deltar inte i beslutet under ärende § 260 på grund av jäv.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

7 (42)

§ 246/2024

Workshop med miljöenheten

Miljö- och byggnadsnämnden har workshop tillsammans med Miljöenheten.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 247/2024

Information från verksamheten

Mirsad Radonic, verksamhetschef bygglov, informerar om att den nya verksamhetschefen kommer börja tidigare än planerat.

Ingrid Fjordhult, bygglovshandläggare, informerar om det pågående ärendet på Marstrand:

- Tidsbegränsat bygglov i tio år för båthallar
- Visar karta på berört område samt ritningar på byggnaderna
- Förtydligande avvecklingsplan
- Sammanfattning
 - o Höra remissinstanser samt grannar

Ulrica Reuterberg, bygglovshandläggare, informerar om ärende på Roststock:

- Visar kartbild på berört område
- Frågor om en väg i området ska tas vidare till VA

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 248/2024

Redovisning av delegationsbeslut

Bygg

- MOBN 2024-000607 D-2024-001129 - FLATEBY 3:12 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.11
- MOBN 2024-000726 M-2024-001167 - KÅLLEN 1:4 - Förhandsbesked för inglasning av befintlig altan
Punkt i delegationsordningen: 1.2.3
- MOBN 2024-000621 D-2024-001107 - Reparatören 6 - Bygglov inglasning balkong flerbostadshus
Punkt i delegationsordningen: 3.1.2.22

Miljö

- MOBNM-2024-1247 M-2024-1224 - ULVESUND 1:31 - Klagomål - ev påverkan på vattentäkt från djurhållning
Punkt i delegationsordningen: 2.1.10.1
- MOBN 2023-1587 M-2024-1321 - Marstrand 11:3 - Tillsyn miljöfarlig verksamhet - avlopp och VA
Punkt i delegationsordningen: 2.1.11.1
- MOBNM-2024-1170 M-2024-1116 - Vidkärr 1 - Klagomål – fukt och mikroorganismer
Punkt i delegationsordningen: 2.1.10.1

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 249/2024

Beslut från annan myndighet

Ingrid Fjordhult, bygglovshandläggare, informerar om Marstrand 39:13:

- Ritningar på berörd fastighet – tillbyggnad av trappa
- Situationsplan
- Synpunkter från grannar
- Vad som har hänt sen dess
- Länsstyrelsens beslut
- Vad som sker framåt

Mirsad Radoncic, verksamhetschef bygglov, informerar om:

- Ansökan från Kungälv Energi
- Ärendet överklagades
- Länsstyrelsen beslut
- Ärendet är avklarat

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 250/2024

MOBN 2024-000543 - SOLBERGA-KÅLLSTORP 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om cirka 110 kvm BYA på en föreslagen tomt om cirka 900 kvm. För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB), inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB) och inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen. Fornlämning finns i närheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 250 meter.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från Solberga-Källstorp 1:8 som bland annat har invändningar mot att eventuell brukningsbar jordbruksmark tas i anspråk och att de inte vill ha ett nytt hus tätt inpå dem. Solberga-Källstorp 1:1 har ingen erinran. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som anger att platsen inte utgörs av några höga naturvärden. Enskild dricksvattenbrunn och enskild avloppsanläggning ska anläggas, se remissvar.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som yttrar att då delar av den tänkta fastigheten ligger inom fornlämningens skyddsområde krävs tillstånd KML, se remissvar. Sökande har därefter inkommit med ett beslut om ”Tillstånd till ingrepp i fornlämning” från Länsstyrelsen, inkom 2024-10-30.

Sökt åtgärd ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Föreslagen tomt ansluter till, och kompletterar befintlig bebyggelse, samt följer rådande bebyggelsemönster i närområdet. Föreslagen tomt och bostadshus får ett visuellt och strukturellt samband med intilliggande bebyggelse på platsen. Åtgärden tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Platsen ligger inte inom inventerad jordbruksmark och miljöenheten anser att ytan är för liten och placerad på ett sådant sätt (mellan hus och vägar) att den inte kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark. Bygglovenheten gör därmed bedömningen att ingen värdefull jordbruksmark tas i anspråk. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2024-11-07

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
12 (42)

Ansökan	2024-08-09
Situationsplan - VA	2024-08-23
Situationsplan - Djurhållning	2024-08-23
Remissvar Solberga-Kållstorp 1:8	2024-08-27
Remissvar Solberga-Kållstorp 1:8	2024-09-02
Remissvar Länsstyrelsens kulturmiljöenhet	2024-09-02
Remissvar Miljöenheten	2024-09-11
Tillstånd till ingrepp i fornlämning	2024-10-30

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.

Påbörjande och giltighetstid

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.

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.

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.

Länsstyrelsen upplyser om att om arkeologiska fynd påträffas vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen informeras (Enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen).

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

13 (42)

Expedieras till:

Sökande:

Delges till (förenklad delgivning):

Sakägare:

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

Hur du överklagar

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 251/2024

MOBN 2024-000680 - VALLER 1:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage, med en byggnadsarea om cirka 160 kvm respektive 50 kvm. Föreslagen tomt har en yta om cirka 3000 kvm. För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad våtmark klass 2 (sumpskog) av länsstyrelsen och inom riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB). Den södra delen av tomten ligger inom inventerad ädellövskog klass 1 enligt länsstyrelsen. Platsen ligger utom, men angränsar i öst och syd till Natura 2000-område, Naturreservat samt strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken (MB). Längs fastigheten i öst, syd och sydväst angränsar ett vattendrag (Vallerån) med förekomst av havsöring samt reproduktionsområde med lekbottnar.

Enligt ”Översvämningskartering Kungälv, daterad 2023-05-08, utförd av WSP” visar kartmaterial att del av tomt ligger inom och angränsande kartering som visar risk för översvämnning, lågpunkter och skyfall. Platsen ligger inom aktsamhetsområden, enligt underlaget Förutsättningar för skred i finkornig jordart, som Sveriges geologiska undersökning (SGU), i samverkan med Statens geotekniska institut (SGI), har tagit fram. Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig.

Det finns höga naturvärden inom tomten och mycket höga naturvärden angränsande föreslagen tomt. Föreslaget hus är placerat på en flackare del av tomten som sen sluttar brant åt både väst, syd och öst ner mot vattendraget. Platsen ligger inom inventerad våtmark klass 2 (sumpskog) och inom av riksintresse för naturvård. Inom sådana områden gäller att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga naturvärdena. Angränsande sökt plats finns även höga skydd och naturvärden, vilket gör det olämpligt med byggnation här och åtgärden skulle inte innebära att marken används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Föreslagen åtgärd kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt kan ej anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara naturvärdena på platsen väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 3 PBL och 2 kap. 2 § PBL.

Enligt ”Översvämningskartering Kungälv” visar kartmaterial att del av tomt ligger inom och angränsande kartering som visar risk för översvämnning, lågpunkter och skyfall. Eftersom platsen är nära Vallerån och därmed översvämningskänslig samt inom inventerad våtmark gör det platsen olämplig för bostadsbyggnation. Bygglovenheten bedömer inte att åtgärden skulle innebära att byggnadsverket lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet enligt 2 kap. 3 § p. 3 PBL och 2 kap 5 § (p. 2 och p. 5) PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

15 (42)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad	2024-11-11
Ansökan, inkom	2024-10-08
Situationsplan med VA, inkom	2024-10-08
Skrivelse – svar på kommunikering, inkom	2024-11-04
Karta- naturvärden, upprättad	2024-10-18
Karta- lågpunktskartering mm, upprättad	2024-10-18

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § p. 3 PBL, 2 kap. 4 § PBL och 2 kap 5 § (p. 2 och p. 5) PBL.

Avgift

Totalsumma: 7 163:-

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

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-10-22, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit i en skrivelse inkommen 2024-11-04. Sökande anser sammanfattningsvis att de vill framhäva att byggnationen kan ske på ett sätt som tar hänsyn till både naturvärden och övriga riskfaktorer. Sökande är öppna för dialog kring

möjliga justeringar i placering och tekniska lösningar för att tillgodose både kommunens och fastighetsägarens intressen. Fastigheten är lämpligt belägen för att stödja kommunens mål om utveckling av en levande landsbygd med god tillgång till kollektivtrafik och samhällsservice. De vill hävda att bebyggelse på marken skulle innebära att marken nyttjas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, se skrivelse.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande: [REDACTED]
Kontaktperson: [REDACTED]

Hur du överklagar

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

16 (42)

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

2024-11-25

Sida

17 (42)

§ 252/2024

MOBN 2024-000485 - VALLGRAVEN 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 253/2024

MOBN 2024-000717 - HÅLLSUNGA 5:1- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage/förråd

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage. Enligt inkommen situationsplan uppgår föreslagen tomtstorlek till ca 2000 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad jordbruksmark 2020 (åker), enligt rapporten ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020”. Enligt Sveriges geologiska undersöknings kartor (SGU) utgörs platsen av glacial finlera med ett uppskattat jorddjup på cirka 1-3 m. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 500 m.

Det har nyligen sökts förhandsbesked på platsen då en liknande ansökan inkom den 2024-02-20 för en tomt om ca 3300 kvm med föreslaget bostadshus med 130 kvm byggnadsarea och ett garage med 60 kvm byggnadsarea. Ansökan prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2024-03-18 och det gavs ett negativt förhandsbesked i beslut § 87/2024.

Sökande har inkommit med en skrivelse, se följebrev 2024-10-17 och fastighetsägare Hållsunga gård har inlämnat skrivelse, se skrivelse 2024-10-17. Sökande har inkommit med synpunkter, se 2024-11-20.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Bygglovenheten har inte begärt in eventuella kompletteringar, då hinder för byggnation föreligger.

Föreslagen åtgärd har nyligen prövats i miljö- och byggnadsnämnden som gett ett negativt förhandsbesked i liknande ansökan i år. Föreslagen åtgärd ligger på ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, men på ett långt avstånd från kommunens primära och sekundära trafikstråk, väg E6 och väg 168.

Föreslagen ny tomt med bostadshus placeras på andra sidan om ladugårdsbyggnaden i förhållande till nuvarande befintligt bostadshus på fastigheten. Här saknas landskap möjligt för en byggnad att ta stöd i. Åtgärden bygger inte vidare på landsbygdens karaktär eller mönster, vilka i detta område främst utmärks av randbebyggelse, d.v.s. landsbygdens mest karaktäristiska bebyggelsemönster. Åtgärden kan inte anses värna det öppna landskapet, utan placeras istället i tydlig riktning ut i det öppna landskapet av jordbruksmark. Sökt åtgärd bedöms öppna upp för vidare byggnation, då avgränsningar saknas. Föreslagen åtgärd uppfyller därmed inte översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden.

Tillägget i bebyggelsen kan inte anses varsamt, det främjar inte en ändamålsenlig struktur och placeras inte på den avsedda marken med hänsyn till landskapsbilden på platsen. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (p.1) PBL, 2 kap. 6 § (p.1 och tredje stycket) PBL, samt mot

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

19 (42)

kommunens översiktsplan.

Föreslagen tomt, byggnader samt tillfartsväg är placerade inom ett oexploaterat område som utgörs av inventerad jordbruksmark. I miljöbalkens tredje kapitel framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar 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. Förhandsbesked för bostadshus på jordbruksmark är heller inte förenligt med gällande översiktsplan som anger att åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse.

Det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt kan ej anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara värdefull jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt. 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.

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	2024-11-21
Ortofoto	2024-11-06
Epostmeddelande	2024-10-17
Situationsplan - VA samt djurhållning	2024-10-17
Situationsplan	2024-10-17
Översiktskarta	2024-10-17
Skrivelse	2024-10-17
Följebrev	2024-10-17
Ansökan	2024-10-17
Sammanställning e-tjänst	2024-11-20
Svar på kommunikering	2024-11-20

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (p.1,3) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 7 163:-

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

20 (42)

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats 2024-11-06, där sökanden givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Synpunkter har inkommit, se 2024-11-20. Sökande har även i ansökningshandlingarna inkommit med skrivelse och följebrev, se 2024-10-17.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

21 (42)

§ 254/2024

MOBN 2024-000617 - INSTÖN 1:291 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, 3 st tomter

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

22 (42)

§ 255/2024

MOBN 2024-000695 - HEIMDAL 4 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med garage (Dnr MOBN2024/0068)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 256/2024

MOBN2024-000614 Kopplingen 1 Olovlig åtgärd ändrad användning industribyggnad samt olovlig användning av motordriven anordning (Dnr MOBN2024/0068)

Sammanfattning

Bygglovenheten upprättade ett ärende om olovlig användning av motordriven anordning samt olovlig ändrad användning av industribyggnad efter ett tillsynsbesök på fastigheten. Bygglovenheten kunde vid tillsynsbesöket notera att fem motordrivna portar på fastigheten saknade godkänd besiktning och att samtliga portar var driftsatta och på anmodan kunde användas, i strid mot 5 kap. 13 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF. Vid tillsynsbesök konstaterades även att det skett en väsentlig ändring av byggnadens användning för annat ändamål, som är lovpliktig enligt 9 kap 2 § 3a PBL. Beslut om bygglov eller startbesked har inte meddelats för utförda ändringar i industribyggnaden. Bygglovenheten föreslår därför att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att, enligt 11 kap. 51 § PBL, ta ut en sammanlagd byggsanktionsavgift av fastighetsägaren om 843 384 kronor för ootillåten användning av 5 motordrivna anordningar och olovlig väsentlig ändring av byggnadens användning för annat ändamål.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-11-13	
Svar på kommunikering (sekretess 30 kap. 27 § OSL, bifogas ej)	2024-11-10
Handling Hyresavtal (sekretess 30 kap. 27 § OSL, bifogas ej)	2024-11-10
Handling Befattningar (sekretess 30 kap. 27 § OSL, bifogas ej)	2024-11-10
Handling Bilvård (sekretess 30 kap. 27 § OSL, bifogas ej)	2024-11-10
Handling Bilservice (sekretess 30 kap. 27 § OSL, bifogas ej)	2024-11-10
Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 2	2024-10-07
Skrivelse från fastighetsägaren	2024-09-26
Besiktningsprotokoll	2024-09-26
Besiktningsprotokoll	2024-09-26
Besiktningsprotokoll	2024-09-26
Besiktningsprotokoll	2024-09-26
Besiktningsprotokoll	2024-09-26
Beräkning av byggsanktionsavgift bilaga 1	2024-09-25
Protokoll	2024-09-24
Fotodokumentation	2024-09-24
Fotomontage flygfoton 2022	2024-09-23
Skrivelse om upprättat tillsynsärende	2024-09-20
Skrivelse Initiering	2024-09-18
Beslut slutbesked MOBN2020-0687-35	2021-01-28
Beslut bygglov MOBN2020-0687-27	2020-10-21
Verksamhetsbeskrivning dnr 2020-000687	2020-09-17
Planritning plan 2 dnr 2020-000687	2020-09-17

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
24 (42)

Planritning plan 1 dnr 2020-000687
Fasadritning dnr 2020-000687

2020-09-17
2020-09-14

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 5 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr för att ha brukat den motordrivna porten D1730033 utan godkänd besiktning.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

2. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 5 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr för att ha brukat den motordrivna porten D1730032 utan godkänd besiktning.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

3. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 5 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr för att ha brukat den motordrivna porten D1730030 utan godkänd besiktning.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

4. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 5 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr för att ha brukat den motordrivna porten D1730029 utan godkänd besiktning.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

5. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 5 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 114 600 kr för att ha brukat den motordrivna porten D1730028 utan godkänd besiktning.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

6. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 8 § 4 p plan och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 270 384 kr.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader från tidpunkt som beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.

Betalningsinstruktion

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

Kommunicering

Ärendet skickades för kommunikering den 7 oktober 2024 med sista dag att inkomma med synpunkter den 4 november 2024. Bygglovenheten har träffat fastighetsägaren på ett möte och gett förlängd svarstid på att inkomma med synpunkter. Fastighetsägaren har inkommit med svar på kommunikering 2024-11-10, se svar på kommunikering och tillhörande bilagor. Fastighetsägaren framför bland annat att portarna alltid har varit driftsäkra samt att underhåll och besiktningar ska ha skett, men att dokumentation ska ha kommit bort. Vidare anser fastighetsägaren att byggsanktionsavgifterna istället bör riktas mot tidigare hyresgäst av verksamhetslokalen, men om avgifterna fortsatt riktas mot fastighetsägaren önskas en nedsättning av byggsanktionsavgifterna.

Förvaltningens bedömning enligt kommunikering 2024-10-07 kvarstår efter fastighetsägarens svar på kommunikering och inkomna handlingar 2024-11-10. Fastighetsägaren bedöms ha haft rådighet över fastigheten och den aktuella byggnaden. Enligt fastighetsägarens skrivelse inkommen 2024-09-26 uppges att tidigare hyresgäst ha lämnat verksamhetslokalen i slutet av maj 2024. Om hinder på något vis skulle förekommit för fastighetsägaren att få tillträde till byggnaden under tidsperioden som tidigare hyresgäst nyttjat verksamhetslokalen, bedöms fastighetsägaren haft möjlighet att vidta åtgärder på noterade brister på motordrivna portar och utförda ändringar i byggnaden under tidsperioden mellan slutet av maj 2024 och fram till dess att tillsynsbesök utfördes 2024-09-17. Fastighetsägaren bedöms vara ansvarig för besiktning av portarna enligt 5 kap. 8 §, plan- och byggförordning (2011:338), PBF.

Övriga upplysningar

Det bedöms inte möjligt att vidta rättelse för att undvika byggsanktionsavgift för den otillåtna användningen av 5 motordrivna anordningar (taksjutportar) i byggnaden, då brukande av motordrivna anordningar utan godkänd besiktning har skett. Det är inte rättelse att i efterhand inkomma med ett godkänt besiktningsprotokoll.

Om frivillig rättelse vidtas för väsentlig ändring av byggnadens användning för annat ändamål innan nämnden tar sitt beslut, så kommer inget beslut om byggsanktionsavgift att fattas. Rättelse innebär att byggnaden återställs till utformning enligt beviljat bygglov och slutbesked i ärende dnr MOBN2020/0687.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

26 (42)

Om den olovliga ändringen är kvar måste byggsanktionsavgift tas ut. Det är inte rättelse att få bygglov i efterhand. Även om bygglov eventuellt beviljas i efterhand måste byggsanktionsavgift ändå tas ut.

Om rättelse inte sker eller om överträdelsen upprepas kan Miljö- och byggnadsnämnden, enligt 9 kap. 2-3 §§ PBF, komma att besluta om dubbel byggsanktionsavgift.

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 och 39 §§ också låta utföras på den försumliges bekostnad eller genom handräckning av Kronofogdemyndigheten.

Om ansökan om bygglov i efterhand inte frivilligt inkommer kan Miljö- och byggnadsnämnden komma att förelägga fastighetsägaren att ansöka om lov genom ett lovföreläggande, enligt 11 kap. 17 § PBL.

Det bedöms finnas möjlighet att pröva bygglov i efterhand för användning av byggnaden som lokal för bilförsäljning med kundmottagning och tillhörande kontor enligt gällande detaljplan Ytterby 232. Detaljplanen är framtagen under tidsperioden 1987-01-01 till 1992-12-31, där det under den specifika tidsperioden inom användningen J (industri) på kvartersmark möjliggjordes för viss typ av detaljhandel av stormarknadskaraktär för exempelvis skrymmande varor som bilar, byggvaror och liknande. Närmare granskning kring lämplighet av lokalens aktuella utformning avseende bland annat tillgänglighet och brandskydd kommer ske i samband med bygglovsansökan.

Expedieras till

Fastighetsägare: XXXXXXXXXX

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

27 (42)

§ 257/2024

MOBN 2023-000398 - ÖVRE PLATT 2- Bygglov för uppsättning av ersättningsmurar (Dnr MOBN2024/0068)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2024-11-25

Sida

28 (42)

§ 258/2024

MOBN 2021-000759 - Övre Platt 2 - Eventuell olovlig rivning av mur (Dnr MOBN2024/0068)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 259/2024

Information om Marstrands vattenverk

Maria Hübinette, enhetschef VA teknik, och Joacim Lindström, enhetschef VA drift, informerar om Krav på åtgärder för utsläpp från Marstrands vattenverk:

- Sammanträdesprotokoll 2022-05-25
- Genomförda åtgärder
- Några slutsatser från pilotkörning HFNF
 - o Energiförbrukningen kommer öka
 - o HFNF processen kräver flera olika kemikalier
 - o Vid en fullskalig anläggning kommer det fortfarande krävas kemikalieleveranser med bulkbil
 - o En grov kostnadsuppskattning
- Yrkande
 - o Upphävande av beslut
 - o Ändring av beslutet
- Ytterliga stöd för yrkande
 - o Pågående utredning rörande Marstrands framtid VS-försörjning

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 260/2024

Solberga-Tunge 1:12 - Förbud med vite mot avloppsutsläpp, Kode avloppsreningsverk (MOBNM 2023-1577)

Sammanfattning

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

Vid stora mängder inkommande vatten kan inte allt avloppsvatten ledas in i reningsverket på grund av kapacitetsbrist. Avloppsvattnet bräddas då och släpps utan rening direkt till Vallby å. Det genomgår inte ens rensfilter. Avloppsvattnet tuggas sönder i pumpen och släpps orenat. Under år 2020 bräddade man ca 17 000 m³ direkt till ån.

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

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

Eftersom VA-enheten inte redovisat några förslag på lösningar på problemet med omfattande bräddning av orenat avloppsvatten beslutade miljö- och byggnadsnämnden 2021-06-17 att avloppsutsläpp från Kode avloppsreningsverk skulle förbjudas fr o m 1 oktober 2023.

Miljöenheten bedömde att förbudet var skäligt eftersom det sker ett avloppsutsläpp, som inte ens genomgår grovrensning, vid de tillfällen som avloppsreningsverket bräddar. Miljöenheten bedömer att utsläppet vid bräddning från Kode avloppsreningsverk inte är acceptabelt med tanke på det kraftigt påverkade vattendraget Vallby å.

En omledning av vattnet från Kode reningsverk och anslutning av den stora mängd enskilda avlopp som finns i området väster om Kode ökar förutsättningarna för Hake fjord att uppnå god ekologisk status

VA-enheten har meddelat miljöenheten att de inte har anslutit Kode avloppsreningsverk inom den förelagda tiden. Orsaken till det är att det har varit förseningar med att få ledningsrättighet för delar av de överföringsledningarna som behöver anläggas för att koppla bort Kode avloppsreningsverk. De har fortfarande i november 2024 inte rådighet att dra VA-ledningar, på en sträcka av 500 m, över en privat fastighet. De beräknar att vara klara med det juridiska förfarandet och att byggnation av kvarvarande VA- ledningar ska vara gjord vid årsskiftet 2026-2027.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
31 (42)

Miljöenheten bedömer att beslutet ska följas upp med ett nytt beslut om förbud kopplat till ett vite. Utsläppet från Kode avloppsreningsverk är vid bräddning så pass omfattande att det är skäligt att förbjuda utsläppet med ett vite.

Med tanke på att rådighet för ledningsdragning saknas bedömer miljöenheten att det är skäligt att sätta datumet vid den tidpunkt som VA-enheten redovisat att de ska vara klara. Miljöenheten föreslår därför att vitesbeloppet ska gälla från 15 januari 2027.

Avloppsutsläppet från Kode avloppsreningsverk förbjuds med vite från den 15 januari 2027 och därefter med ett löpande vite varje halvår som förbudet inte efterlevs.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Solberga-Tunge 1:12 - Förbud med vite mot avloppsutsläpp, Kode avloppsreningsverk (MOBNM 2023-1577)

Beslut

Kungälv kommun, kommunstyrelsen, organisationsnummer 212000-1371 förbjuds vid vite av 1 000 000 kr att från den 15 januari 2027 släppa ut avloppsvatten från Kode avloppsreningsverk till Vallby å.

Kommunstyrelsen ska vidare utge ett vite på 1 000 000 kr för varje halvår, räknat från den 15 januari 2027 som förbudet inte efterlevs.

Kommunstyrelsen föreläggs vidare att senast den 15 januari 2027 underrätta miljö- och byggnadsnämnden skriftligen om och i så fall hur befintligt avloppsutsläpp från Kode avloppsreningsverk har tagits ur drift.

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

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

Expedieras till:
Kommunstyrelsen, tjänsteskrivelsen, ska expedieras tillsammans med beslutet

Delges:
För kännedom till: Kungälv kommun, VA-drift

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

32 (42)

Hur du överklagar

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

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

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till 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

§ 261/2024

Yttrande - granskning avseende FÖP Kode (Dnr MOBN2024/0066)

Sammanfattning

Förslaget till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kode har tagits fram, genomgått samråd under 2023 och ställs nu ut för granskning. Planområdet för FÖP Kode innefattar samhället Kode samt förslag på viss utökning för nyexploatering av bostads- och verksamhetsområden samt förtätning av centrumbebyggelsen. FÖP Kode syftar till att ersätta mark- och vattenanvändningskartan i ÖP 2010 för att bättre vägleda och underlätta processerna i detaljplanering, bygglov och andra beslut.

Bygglovenheten och miljöenheten står sedan samrådet bakom att den vision som tagits fram för Kode är väl genomarbetad och att många föreslagna förändringar kan bidra till ett attraktivt och hållbart samhälle.

Kvarvarande synpunkter rör frågor om markens lämplighet för bostadsändamål då vissa delar av föreslagna bebyggelseområden sannolikt kommer utsättas för ännu högre bullernivåer än idag och att markens beskaffenhet gör byggnation svår.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - granskning avseende FÖP Kode
Bilaga Missiv Granskning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande Fördjupad översiktsplan för Kode och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Expedieras till: Planenheten, KS2020/1689, kommun@kungalv.se

För kännedom till: Linda Andreasson, planenheten, linda.andreasson@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 262/2024

Halltorp 1:7 - Tillsyn enskilt avlopp 2021 (Dnr MOBNM-2021-419) (Dnr MOBN2024/0069)

Sammanfattning

Miljöenheten genomförde år 2021 tillsyn på den avloppsanläggning som fastigheten Halltorp 1:7 är ansluten till. Denna bedömdes som bristfällig och krav på åtgärder ställdes. Miljö- och byggnadsnämnden fattade därför beslut den 2021-06-22, M-2021-672 om förbud mot utsläpp av avloppsvatten. Beslutet om förbud har vunnit laga kraft och förbudet trädde i kraft den 1 januari 2024. Miljöenheten har fått information om att fastigheten eventuellt ska kopplas på kommunalt ledningsnät via en privat ledning. Miljö- och byggnadsnämnden har därför avvaktat beslut i väntan på besked. I juni 2024 lämnades information om att det istället kan komma att bli aktuellt med ett nytt enskilt avlopp. Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig i ärendet. Miljöenheten har fått in synpunkter. I yttrandet framförs att de önskar få mer tid med anledning av sjukdomsbild och att fastighetsägaren är synskadad. Ansökan om ny enskild avloppsanläggning inkom till miljöenheten efter yttrande, 2024-08-12.

Inkomna synpunkter ändrar inte miljöenhetens bedömning om att åtgärder krävs och att ett nytt beslut om förbud bör fattas. Miljöenheten föreslår därför att ett nytt beslut om förbud fattas och att detta förenas med ett vite som döms ut, efter särskild domstolsprövning, om utsläppet från den bristfälliga avloppsanläggningen inte upphör inom angiven tid.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Halltorp 1:7 - Tillsyn enskilt avlopp 2021 (Dnr MOBNM-2021-419)

Beslut

[REDACTED], förbjuds att från och med den 30 maj 2024, släppa ut avloppsvatten från vattentoalett (WC) till den bristfälliga avloppsanläggningen till vilken fastigheten Halltorp 1:7 i Kungälvskommun är ansluten.

Beslutet förenas med ett vite om 150 000 kronor som döms ut efter särskild domstolsprövning om utsläppet från den bristfälliga avloppsanläggningen inte upphör inom angiven tid.

[REDACTED] ska senast den dag då förbudet börjar gälla meddela miljö- och byggnadsnämnden skriftligt hur befintlig avloppsanläggning har tagits ut drift.

Beslutet fattas med stöd av 26 kap. 9 och 14 § och med hänvisning till 9 kap. 7 § och 2 kap. 2 och 3 §§ miljöbalken (1998:808).

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

35 (42)

Expedieras till:

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen: fastighetsinskrivning@lm.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

36 (42)

§ 263/2024

Indexreglering av miljöenhetens taxor (Dnr MOBN2024/0070)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 264/2024

Aröd 4:29 - Tillsyn av väg till fastigheten Aröd 4:29, inom strandskyddat område, Kungälv kommun. (Dnr MOBNM-2017-1364) (Dnr MOBN2024/0071)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun har den 16 januari 2020 avskrivit ett ärende om tillsyn av en väg inom strandskyddat område på fastigheten Aröd 4:5 till fastigheten Aröd 4:29. Beslutet grundade sig på att de åtgärder som vidtagits inte ansågs vara dispenspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna eftersom de bedömdes omfattas av undantaget för de areella näringarna.

Naturskyddsföreningen i Bohuslän överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Västra Götaland, men överklagandet avslogs. Naturskyddsföreningen överklagade länsstyrelsens avslagsbeslut och yrkade att ärendet inte skulle avskrivas och att domstolen skulle hålla syn på plats. Mark- och miljödomstolen avtog yrkandena om syn samt återförvisade målet till Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun för fortsatt handläggning då domstolen ansåg att nämnden inte borde ha avskrivit och avslutat tillsynsärendet utan ytterligare utredning.

Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun har därför begärt in kompletteringar av [REDACTED] och granskat ärendet ytterligare och beslutade den 5 maj 2023 att återigen avskriva ärende om tillsyn avseende väg inom strandskyddat område på fastigheten Aröd 4:5 till fastigheten Aröd 4:29. Skälet för beslutet var att de vidtagna åtgärderna gällande vägen fortfarande inte ansågs vara dispenspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna eftersom de bedömdes omfattas av undantaget för de areella näringarna. Miljö- och byggnadsnämnden gjorde därmed samma bedömning som vid sitt tidigare beslut den 16 januari 2020.

Naturskyddsföreningen i Bohuslän överklagade beslutet till länsstyrelsen. Naturskyddsföreningen yrkar på att den väg som anlagts på Aröd 4:5 tas bort och att marken återställs till ursprungligt skick. Naturskyddsföreningen anser att det inte föreligger några bevis för att väsentliga inkomster fås från fastigheten Aröd 4:29 eller att just bryggan på Aröd 4:29 skulle vara nödvändig för transport av får.

Den 18 april 2024 beslutar Länsstyrelsen att upphäva det överklagade beslutet och samtidigt återförvisar de ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Enligt länsstyrelsens mening visar inte [REDACTED] med tillräcklig tydlighet att vägen omfattas av undantaget för areella näringar.

Miljö- och byggnadsnämnden har därför begärt in ytterligare kompletteringar av [REDACTED] [REDACTED] har den 30 augusti 2024 inkommit med bland annat följande information. På fastigheten Aröd 4:29 samt på öarna har han miljövärdande betesdrift, mosaikbete, kopplat till åtaganden som är fastställda enligt EU:s stödregler. För att kunna sköta verksamheten är det enligt [REDACTED] nödvändigt med transporter både på land och till havs, samt att transporterna med hans arbetsfordon och båtar till och från fastigheten Aröd 4:29 är

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
38 (42)

helt nödvändiga för att han ska kunna fullfölja sina åtaganden enligt EU:s stödregler. Vidare skriver [REDACTED] att vägen är så brant att han måste använda fyrhjulsdriven traktor eller annat terränggående fordon för att ta sig upp och ner för backen och att han vid halt väglag dessutom måste sätta på snökedjor på hjulen för att komma fram. Enligt [REDACTED] har ambulans och räddningstjänst ingen möjlighet att ta sig till fastigheten Aröd 4:29. Vidare skriver [REDACTED] att han för transport av sina djur till och från öarna med de båtar och pråmar han måste använda, så är det nödvändigt att kunna nyttja den brygga som finns på Aröd 4:29 och även övriga anordningar som till exempel fällor och ramper. [REDACTED] skriver även att han periodvis måste förvara sina transportbåtar på land på trailer eftersom det är väderutsatt vid bryggan, dessutom att han alltid måste vara beredd på att snabbt kunna åka till djuren på öarna om något djur skulle behöva tas om hand på grund av sjukdom eller olycksfall, och då behöver båtarna finnas snabbt tillgängliga för att föra djuren skyndsamt till ligghallar och sjukboxar på fastigheten Aröd 4:29. [REDACTED] skriver att han arbetar heltid med sitt jordbruk med en årlig omsättning som uppgår till mer än 1 500 000 kronor. Se bilaga 7 för [REDACTED] komplettering. Vidare har han till Mark- och miljödomstolen uppgett att han för betesdriften för Aröd 4:29 inklusive öarna år 2022 erhöll drygt 500 000 kronor i miljöersättning från Jordbruksverket.

Anläggningar eller åtgärder som behövs för jordbruk och skogsbruk och som inte är avsedda för bostadsändamål, men som måste utföras inom strandskyddsområdet, är undantagna från förbuden i 7 kap 15 § MB enligt 7 kap 16 § MB, om vissa förutsättningar uppfylls. För att vara undantagen måste den areella näringen ge ett tillskott av betydelse till näringsidkaren, åtgärden behövas för näringen, åtgärden inte vara avsedd för boende och åtgärden måste utföras inom strandskyddsområdet. Det är miljö- och byggnadsnämnden som behöver bedöma om verksamheten uppfyller dessa krav.

[REDACTED] bedriver jordbruksverksamhet på heltid och han bedriver sin jordbruksverksamhet på tre fastigheter i Kungälv kommun och Stenungssunds kommuner. Miljöenheten anser att de areella näringarna på Aröd 4:29 samt öarna ger ett tillskott av betydelse till näringsidkaren och att den redovisade arealen av mosaikbete som [REDACTED] bedriver på öarna och fastigheterna utgör ett betydande tillskott till hans försörjning. Miljöenheten anser också att begreppet areella näringar bör bedömas utifrån den totala verksamheten så länge varje fastighet eller skifte som ingår i verksamheten används inom ramen för verksamheten. För att kunna ha sina djur på Aröd 4:29 och kunna komma ut med djuren till öarna, krävs en väg till Aröd 4:29. Miljöenheten anser att [REDACTED] har gjort en tillräcklig utredning om alternativa platser för att köra ut sina djur till öarna. Miljöenheten håller med om att det inte är lämpligt att lasta djuren på båt från en allmän brygganläggning bland bad- och båtgäster. Då [REDACTED] andra fastigheter ligger långt från havet så är inte heller det ett alternativ till lokalisering av brygga och annan utrustning som krävs för att få ut djuren till öarna.

Det finns två bostadshus på fastigheten Aröd 4:29, men miljöenheten ställer sig tveksamma till i hur stor utsträckning som dessa bostadshus kan dra nytta av vägen på grund av svårigheterna för en personbil att kunna åka på vägen. När miljöenheten har varit på platsbesök har vi inte vågat köra hela vägen ner till bostadshuset med personbil. På grund av att vägen är mycket brant, har skarpa kurvor och består av rullgrus har vägen bedömts inte vara farbar med kommunens slamtömningsfordon. Därför åker inte slamtömningsbilen hela vägen ner till fastigheten vid slamtömning av avloppsanläggningen på fastigheten Aröd 4:29. Vidare har [REDACTED]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2024-11-25
39 (42)

██████████ som tidigare nämnts, angett att han måste använda fyrhjulsdriven traktor eller annat terränggående fordon för att ta sig upp och ner för backen och att han vid halt väglag dessutom måste sätta på snökedjor på hjulen för att komma fram. Enligt ██████████ har ambulans och räddningstjänst ingen möjlighet att ta sig till fastigheten Aröd 4:29.

Miljöenheten bedömer därmed att vägens huvudsakliga syfte inte är för bostadshusens behov av väg, utan att det är för de areella näringarna. Att bostadshusen på Aröd 4:29 hyrs ut eller att fastighetsägaren själv är skriven där anser inte miljöenheten vara ett bevis på att vägen i huvudsak byggts för bostadsändamål.

Sammantaget bedömer miljöenheten att den aktuella vägen uppfyller de krav som ställs på en åtgärd för att denna ska undantas från strandskyddsbestämmelserna.

Förvaltningens förslag till beslut är att ärendet avskrivs med hänvisning till att de vidtagna åtgärder gällande vägen till fastighetens Aröd 4:29 inte är dispenspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken utan omfattas av undantaget för de areella näringarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Aröd 4:29 - Tillsyn av väg till fastigheten Aröd 4:29, inom strandskyddat område, Kungälv kommun. (Dnr MOBNM-2017-1364)

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 4 - foton

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 5 - Jordbruksverkets upplysning

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 6 - Överklagande från Naturskyddsföreningen

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 7 - skrivesle ██████████

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 8 - foton från platsbesök 2024-11-05

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 1 - Situationsplan

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 2 - skrivelse ██████████

Bilaga MOBNM-2017-1364--Bilaga 3 – flygfoto

Beslut

Ärendet avskrivs med hänvisning till att de vidtagna åtgärder gällande vägen till fastighetens Aröd 4:29 inte är dispenspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken utan omfattas av undantaget för de areella näringarna.

Hur du överklagar

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

40 (42)

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.

Delges:

[Redacted]

[Redacted]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2024-11-25

41 (42)

§ 265/2024

Information om Ekelöv

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 266/2024

Information om jordbruksmark

Jennifer Ivåker, miljö- och hälsoinspektör, informerar om brukningsvärd jordbruksmark:

- Hur de gör bedömningen
- Plan- och bygglagen
- Miljöbalken
- Hur miljöenheten bedömer brukningsvärd jordbruksmark
 - o Platsbesök och flygfoton
 - o Långsiktigt hållbart perspektiv
 - o Ekonomisk lönsamhet
 - o Hur omgivningen ser ut
 - o Jordbruksblock
 - o Är planerad åtgärd irreversibel eller inte
 - o Att bygga bostadshus är inte ett samhällsviktigt intresse
 - o Annan lämpligare lokalisering
- Faktorer som inte tas hänsyn till:
 - o Fastighetsgränser
 - o Fastighetstaxering
 - o Beslut om att jordbruksmark ur bruk
 - o Att försumma sin mark

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

Expedieras till

För kännedom till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign