

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-10-28

Sida

1 (7)

Plats och tid Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Carlstensrummet
Torsdagen den 28 oktober 2021 klockan 09:00-17:00

Beslutande

Charlotta Windeman (M)
Claes Andersson (L)
Mona Haugland (S)
Roberth Österman (M)
William Hult (S)

1:e vice ordförande
2:e vice ordförande

Ersätter Johanna Salekär (KD) § 392
Ersätter Kenneth Frii (C) 384-403

Ersättare

Martin Ottosson (UP)

Sekreterare

.....
Karin Ek Thorbjörnsson

Paragraf § 292 – Omedelbar justering

Ordförande

.....
Charlotta Windeman (M)

Justerande

.....
Mona Haugland (S)

Ej närvarande

Kenneth Frii (C)
John Magnusson (SD)
Bengt Ludvig (S)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic § 292	Bygglovenheten
Kristina Franzén § 292	Miljöenheten
Marit Lorenzen § 292	Bygglovenheten
Fredric Norrå § 292	Planering och myndighet
Jennifer Ivåker § 292	Miljöenheten

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2021-10-28

Datum då anslag
sätts upp

Datum då anslag tas
ner

Förvaringsplats för
protokollet

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-10-28

2 (7)

Innehållsförteckning

Dotorp 2:10 - Nybyggnad av enbostadshus och prövning av byggsanktion (Dnr MOBN2021/0446) 3

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 392/2021

Dotorp 2:10 - Nybyggnad av enbostadshus och prövning av byggsanktion (Dnr MOBN2021/0446)

Sammanfattning

En anmälan inkom till bygglovenheten den 2020-09-22 om att det uppfördes en byggnad olovligen om ca 8 x 12 m på Dotorp 2:10 och att den inte hade någon koppling till jordbruksverksamhet.

Fastighetsägaren kontaktades med brev den 2020-12-07. En ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av byggnad på samma plats inkom den 2021-04-19. Prövning av bygglov i efterhand för nybyggnad av ett enbostadshus prövas i nämnden den 2021-10-28, med bygglovenhetens förslag till att ett positivt beslut ska ges. I aktuellt ärende prövas även byggsanktion för uppförd nybyggnad utan beviljat bygglov och startbesked.

Ansökan om bygglov avser nybyggnad av ett enbostadshus om 112 kvm byggnadsarea/bruttoarea (BYA/BTA) i ett plan. Fastigheten ligger utanför planlagt område. Aktuell byggnad är placerad mellan inventerad jordbruksmark och gårdsplan tillhörande befintlig bebyggelse på fastigheten. Ett vattenförande dike/bäck finns ca 5 m från aktuell byggnad i norr. Befintliga bostadshus finns ca 40 respektive 55 m sydväst om nu aktuell byggnad. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Avståndet till kollektivtrafik är drygt 300 m.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att bygglov kan beviljas under förutsättning att bygglovets bl a tar hänsyn till följande: För att befintligt avlopp ska klara av högt miljöskydd behöver sökanden komplettera avloppsanläggningen med någon form av extra fosforreduktion. Miljöenheten har inte gjort någon bedömning över närheten till djurhållningen utan miljö- och byggnadsnämnden tar ställning till djurhållningen i samband med att ärendet är uppe i nämnden för beslut. Se yttrande för mer information.

Ärendet har även remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra. Se yttrande.

Fastighetsägarna till [REDACTED]

har givits möjlighet att yttra sig över ansökan, enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Synpunkter har inkommit från granne [REDACTED]: Bl a motsätter man sig att bygglov ges för den olovligt uppförda byggnaden samt att det bedrivs osteopatmottagning på fastigheten som leder till ökad trafik och att verksamheten avses att bedrivas i aktuell byggnad, dvs annat ändamål än vad ansökan avser. Flertal nya byggnader tycks vara påbörjade med markplattor. Man besväras av ökad trafik över sin gårdsplan nära sitt eget hus. Vägens sträckning är inte anpassad för det ökade trafikflödet som nya verksamheten medför. Man oroas över alla påbörjade projekt som kan leda till ytterligare trafik. Infartsvägen är en samfällad väg tillsammans med Dotorp 2:10 och ett stall/maskinhall har byggts över den samfällda

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

vägen så att vägens sträckning ändrats där, nu uppförd byggnad verkar även den ligga på samfällid mark. Man anser att det ökade trafikflödet medför en betydande olägenhet och att man vill att tillfartsvägen flyttas bort från sin gårdsplan. Man motsätter sig bygglov för nya byggnaden så länge inte tillfartsvägens sträckning ändras och anpassas efter de nya verksamheterna. Se yttrande.

Det har även inkommit två anonyma skrivelser, i och med att de är anonyma går det inte att bedöma om dessa är berörda sakägare. I den ena skrivelsen framhålls bland annat att befintligt bostadshus saknar godkänt avlopp, att det i byggnaden bedrivs osteopatisk verksamhet och vidare att paddock har anlagts på åkermark mindre än 25 m från grannes dörr. Vidare framhålls krav på avstånd till hästverksamhet vid bygglovansökan samt att man kräver nyttjandeförbud och återställande av åkermark. Se skrivelse.

I den andra skrivelsen framhålls bl a att ansökan om bygglovet inte uppfyller de kriterier kommunen har för godkännande av andra bygglovärenden som t ex lucktomt, gräns till andra fastigheter, odlingsbar mark etc. En bygglovansökan i efterhand bör leda till rivningsföreläggande eller vite överstigande bostadens försäljningsvärde. Om annat beslut tas kommer det ses som prejudikat, kommuninvånarna får ta del av det i media. Man emotser ett rättvist beslut. Se skrivelse.

Sökande har inkommit med synpunkter med anledning av inkomna yttranden, och uppger bl a att man varit positiv till att granne vill flytta vägen samt erbjudit att betala halva kostnaden för det, samt att granne i våras önskade skjuta upp vägbygget för att se vad som skulle komma ut av den anmälan som gjorts. Se skrivelse. Sökande har också inkommit med skrivelse om att man inget har att invända gällande byggsanktionsavgiften. Se skrivelse.

1. Ansökan om bygglov:

Avståndet till kollektivtrafik bedöms vara inom ett rimligt gångavstånd. Placeringen är något av en lucka mellan vattenförande dike, jordbruksmark och befintlig gårdsbebyggelse. Enbostadshuset placeras inom gårdsmiljön och bedöms följa rådande karaktär och bebyggelsestruktur i området tillräckligt väl. Placeringen nås via befintlig väg. Aktuell åtgärd ianspråktar inte brukningsvärd åkermark.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer tillräckligt väl, samt uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL. Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap. 6a § PBL.

Grannens synpunkter är förståeliga, men bedöms inte utgöra en sådan betydande olägenhet som plan- och bygglagen avser. Det finns en befintlig och fungerande tillfartsväg som idag används till Dotorp 2:10, ett till enbostadshus bedöms inte utgöra sådan ökad trafikmängd som skulle kunna anses utgöra en betydande olägenhet. Det har inte sökts för verksamhetsbyggnad utan ett enbostadshus, vilket är det som prövas i ansökan. Om annan användning än enbostadshus skulle vara fallet, får då eventuellt prövas som ärende om tillsyn.



2. Byggsanktionsavgift:

Det framgår av 9 kap. 2 § PBL att det krävs bygglov för nybyggnad. Av fotografier daterade 15 mars 2021 framgår att en byggnad hade uppförts på platsen utan beviljat bygglov och startbesked. Då åtgärden har påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut. Byggsanktionsavgiften uppgår till 94 486 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 11 oktober 2021. Sanktionsavgiften baseras på sanktionsarea (berörd area minskad med 15 kvm) som beräknas till 97 kvm.

Bygglovenheten bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften eftersom den står i rimlig proportion till överträdelsen som har begåtts. Avgiften ska tas ut av fastighetsägaren då denne var ägare till fastigheten då överträdelsen begicks.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Dotorp 2:10 - Nybyggnad av enbostadshus och prövning av byggsanktion

Bilaga Skrivelse (kopia till miljöenheten) inkom 2021-09-20

Bilaga Skrivelse inkom 2021-09-20

Bilaga Granneytrande inkom 2021-09-17

Bilaga Yttrande från Kungälv energi inkom 2021-06-04

Bilaga Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2021-10-11

Bilaga Certifikat KA inkom 2021-09-07

Bilaga Plan-, sektionssritning inkom 2021-08-18

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-06-14

Bilaga Situationsplan inkom 2021-05-02

Bilaga Ansökan inkom 2021-04-19

Bilaga Markplaneringsplan inkom 2021-05-02

Bilaga KA-Certifikat inkom 2021-04-19

Bilaga Fasadritning inkom 2021-05-02

Bilaga platsbesök 2021-03-15

Bilaga Anmälan inkom 2020-09-22

Bilaga Skrivelse inkom 2021-09-26

Bilaga Svar på kommunikering inkom 2021-10-13

Beslut 1 (bygglov)

Bygglov beviljas, med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen, (2010:900), PBL. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag [REDACTED], certifierad till 2023-07-02.

Beslut 2 (byggsanktion)

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL (2010:900) och 9 kap. 6 § p. 1 PBF (2011:338) påförs ägaren till fastigheten Dotorp 2:10, [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 94 486 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-10-28

6 (7)

Johanna Salekärr (KD) deltar inte i handläggningen eller beslut i ärendet på grund av jäv.

Avgift

1. Handläggning bygglov 8 240:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har ej hållits, avgiften har därmed reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL. Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.

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

2. Byggsanktionsavgift 94 486:-

Kommunicering

Kommunicering om byggsanktion har skickats den 2021-10-12. Sökande har inkommit 2021-10-13 med svar på kommunikering att man inget har att invända. Se skrivelse.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd kommer att ske. Åtgärden kräver ett startbesked av Miljö- och byggnadsnämnden (enligt 10 kap. 3 § PBL).

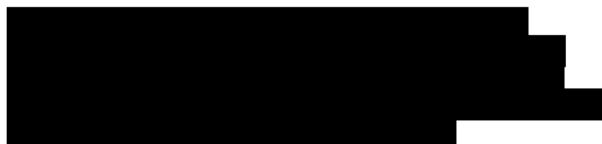
Ett bygglov är ett beslut om tillstånd att bygga på ett visst sätt. Kontakt ska alltid tas med bygglovenheten om förslag till ändringar uppstår. Om förändringen är lov- eller anmälningspliktig måste nytt beslut inväntas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Delges till (förenklad delgivning):



Meddelande om kungörelse till:



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-10-28

7 (7)



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign