

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

1 (17)

Plats och tid Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Inlandsrummet  
Torsdagen den 17 februari klockan: 09:00-17:00

## Beslutande

Charlotta Windeman (M)	1:e vice ordförande
Claes Andersson (L)	2:e vice ordförande
Bengt Ludvig (S)	
John Magnusson (SD)	
William Hult (S)	Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 27-45
Roberth Österman (M)	Ersätter Charlotta Windeman (C) § 35

## Ersättare

Martin Ottosson (UP)	§§ 27-34, 36-45
Roberth Österman (M)	§§ 27-34, 36-45

## Sekreterare

Paragraf 30, 32, 35 – Omedelbar  
justering

.....  
Karin Ek Thorbjörnsson

## Ordförande

.....  
Charlotta Windeman (M) §§ 27-34, 36-45

## Ordförande

Claes Andersson (L) § 35

## Justerande

Claes Andersson (L) §§ 27-34, 36-45

## Justerande

.....  
William Hult (S) §§ 35

## Ej närvarande

Kenneth Frii (C)

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

## Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

## Sammanträdesdatum

2022-02-17

## 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](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

2 (17)

Johanna Salekärr (KD)  
Jesper Eneroth (S)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 30, 32, 35 Bygglovenheten

Emelie Wallenäs §§ 30, 32, 35 Miljöenheten

Malin Ahlqvist §§ 30, 32, 35 Planering och myndighet Samhälle och utveckling

Fredric Norrå §§ 30, 32, 35 Planering och myndigheten Samhälle och utveckling

Ulrica Reuterberg § 32 Bygglovenheten

Nanna Starast §§ 30, 35 Bygglovenheten

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-02-17

Sida

3 (17)

## Innehållsförteckning

Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0920).	4
Jäger 1:30- Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1195) .....	9
Åsleröd 2:5, Lerlycke 1:6 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibygnad mm (Dnr MOBN2021/0658) .....	12

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 30/2022

## **Torsby-Tofta 1:43 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2021/0920)**

### **Sammanfattning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus om cirka 140 kvm byggnadsarea samt tillhörande garage om cirka 65 kvm byggnadsarea. Redovisad tomt uppgår till cirka 2900 kvm. Föreslagen ny väg uppgår till totalt cirka 100 meter.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Fornlämningar finns i närområdet. Platsen ligger direkt angränsande tätortavgränsning i kustzon (prioriterad kustort) enligt kommunens översiktsplan 2010. Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor utgörs platsen av urberg. Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig.

Ansökan avsåg ursprungligen två hus med tillhörande garage på vardera tomt. Bygglovenheten ställde sig negativa till sökta åtgärder och kommunicerade sökanden om förslag till beslut om negativt förhandsbesked. Ärendet var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden 2021-10-28, som efter omröstning beslutade att återremittera ärendet för att höra grannar och andra instanser gällande den östra tomten, enligt beslut § 389/2021. Sökanden har därefter reviderat ansökan till att enbart gälla den östra tomten och därefter har berörda sakägare samt remissinstanser getts möjlighet att yttra sig.

Kungälv Energi yttrar 2022-01-14 att de inte har något att erinra mot byggnationen. El och fiberanslutning finns i området. Se yttrande.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar 2022-01-18 bl.a. att då ingen forn lämning berörs ser de med hänvisning till kulturmiljölagens bestämmelser inget hinder mot den planerade åtgärden. Se yttrande.

Renhållningsenheten yttrar 2022-01-19 bl.a. att de gör bedömningen att möjlighet till avfallshämtning kan ske, om följande tillses: avfallskärnen rekommenderas att placeras nere vid infarten av den nya vägen. Det är fördelaktigt om infarten breddas så att renhållningsfordonet kan angöra intill landsvägen vid tömning med hänvisning till chaufförens arbetsmiljö och trafiksäkerheten. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2022-01-24 att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas. Miljöenheten anser inte att det är lämpligt att bygga i ett område som kräver omfattande markförändringar i form av sprängning och utfyllnad med stor omgivningspåverkan som följd. Strövområden bör bevaras för att främja friluftslivets värden och människors välmående. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område som saknar naturvärden i enlighet med kommunens naturvårds- och friluftslivsplan. Efter platsbesök kan miljöenheten konstatera att platsen för planerad nybyggnation är ett större sammanhängande orört skogsbeklätt (låga buskar och höga tallar) bergsområde med brant och kuperad terräng. Byggnation här skulle kräva omfattande

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

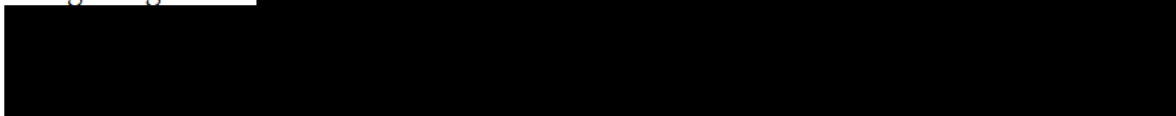
2022-02-17

Sida

5 (17)

markförändringar i form av sprängning och utfyllnad på aktuell plats vilket skulle få relativt stor omgivningspåverkan i det oexploaterade området. Det passerar en vandringsstig/ridstig på platsen i närheten av tänkt byggnation som troligen skulle påverkas negativt av planerad byggnation. Strövområden som dessa bör bevaras då dom har ett värde för friluftslivet och människors välmående. Efter att miljöenheten har varit ute på platsbesök delar vi bygglovsenhetens utlåtande om att negativt förhandsbesked bör ges. Ny borrad vattentäkt och nytt enskilt avlopp ska inrättas i enlighet med inkommen VA-planering som inkom 2021-11-28. Tillstånd för vatten och avlopp behöver sökas i samband med ett eventuellt bygglovsskede. Se yttrande.

Fastighetsägarna till



, har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Ett yttrande har inkommit från en granne som yttrar sig positivt till att man tillåter byggnationer i området, se yttrande inkommet 2022-01-31. Inga övriga fastighetsägare har yttrat sig, vilket tolkas som att de inte har några synpunkter.

Inom fastigheten har tidigare ärende om förhandsbesked behandlats i ärende MOBN2021/0343. Tidigare ansökan avsåg nybyggnation av ett enbostadshus samt garage direkt öster intill nu sökt åtgärd. Beslut om negativt förhandsbesked fattades 2021-06-17 av Miljö- och byggnadsnämnden genom beslut § 199/2021.

Aktuell plats utgör en del av ett större orört och sammanhängande skogbeklätt bergsområde, med mycket kuperad och brant terräng. Föreslagen tomt utgör ingen lucktomter. Sökt åtgärd bedöms inte på något vis knyta an till befintlig bebyggelse, då föreslagen placering är förlagd bakom befintliga hus samt upp på en högre höjd. Närmsta befintliga hus väster om platsen samt nedanför berget är förlagda på en höjd om cirka + 21 till + 22 meter över havet. Föreslagen byggnation förläggs på en höjd om cirka + 35 till + 36 meter över havet. Bygglovsenheten bedömer att sökt åtgärd inte får något samband med, eller kompletterar, närmsta befintliga bebyggelse då det är mycket stora nivåskillnader mellan befintliga bostadshus och sökt bostadshus. Föreslagen placering bedöms även frångå befintligt bebyggelsemönster, genom sökt placering bakom befintliga hus samt upp i det kuperade, orörda skogs- och bergsområdet. Åtgärden öppnar därmed upp för en ny struktur och vidare bebyggelse. Bygglovsenheten bedömer att föreslagen byggnation samt ny tillfartsväg om totalt cirka 100 meter skapar ett onaturligt inslag i det nu orörda strövområdet med vandringsstigar. Föreslagen åtgärd är inte lämplig med hänsyn till landskapsbilden och bedöms inte främja en ändamålsenlig struktur, eller medföra en god helhetsverkan. Föreslagen byggnation tar inte stöd i landskapet genom sökt placering belägen uppe i det kuperade skogs- och bergsområdet och bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

Inom föreslagen tomt råder nivåskillnader mellan cirka +30 till +38 meter över havet. Föreslagen tomt har därmed stora nivåskillnader om cirka 8 meter inom tomten och platsen utgör en del av ett mycket kuperat, sammanhängande skogs- och bergsområde. Byggnation och

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

6 (17)

anläggande av tillfartsväg här skulle kräva omfattande markförändringar i form av sprängning och utfyllnad på aktuella platser, vilket får en relativt stor omgivningspåverkan i det oexploaterade området. På aktuell plats kommer en bostadstomt inte att kunna ordnas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma till byggnadsverket eller på annat sätt använda tomten, om samtidigt naturförutsättningarna så långt möjligt skall tas till vara. Bygglovenheten bedömer att föreslagna byggnationer inte bedöms lämpliga sett till naturförutsättningarna på platsen. Sökta åtgärder strider mot 8 kap. 9 § (punkt 1 & punkt 5) PBL. Föreslagen byggnation är förlagd upp på en höjd innebär det även brantare partier med nivåskillnader på föreslagen tillfartsväg, som inte bedöms uppfylla en tillgänglig väglutning om 1:12 (cirka 8 %). Åtgärden uppfyller inte 8 kap. 9 § (punkt 3) PBL.

Bygglovenhetens bedömning om att platsen inte är lämplig för byggnation kvarstår. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om negativt förhandsbesked direkt öster om nu sökt plats, i föregående ärende MOBN2021/0343. Bygglovenheten kan konstatera vissa skillnader mellan ansökningarna, men främst övergripande likheter mellan tidigare ärende och nu aktuellt ärende. En sammantagen bedömning att platsen inte är allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad.

Platsen ligger direkt angränsande tätortavgränsning i kustzon (prioriterad kustort). Enligt kommunens översiktsplan gäller att särskild försiktighet måste iakttas vid prövning av ny bebyggelse omedelbart utanför tätorterna för att inte äventyra utbyggnadsmöjligheter genom detaljplaneläggning eller försämra närströvområden (sida 53).

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

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-09-15

Situationsplan med VA-planering inkom 2021-11-28

Svar på kommunikering inkom 2021-10-05

Svar på kommunikering inkom 2021-10-25

Skrivelse, svar på underrättelse inkom 2022-02-08

Yttrande från Kungälv Energi inkom 2022-01-14

Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2022-01-18

Yttrande från Renhållningen inkom 2022-01-19

Yttrande från Miljöenheten inkom 2022-01-24

Granneyttrande inkom 2022-01-31

Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2022-02-01

Översiktsbild flygfoto upprättad 2022-01-12

Tjänsteskrivelse upprättad 2022-02-02

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2022-02-17

7 (17)

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Positivt förhandsbesked med motiveringen att de väljer en väg som är plan, och de väljer en plats för att allmänheten ska kunna ha tillgång till området. De vill bo på sin egen fastighet och inte ha fler hus runtomkring. Det smälter bra in i kringliggande natur, är avskilt, med en väg i ena änden och berg på andra.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 13 596:-

Reducering - 5438 :-

Totalsumma: 8277:-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2021-11-28 och beslut fattades 2022-02-17, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2022-02-02, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med svar på underrättelse se skrivelse inkommen 2022-02-08. Sökanden har sedan tidigare inkommit med yttranden, se svar på kommunikering som inkom 2021-10-05 samt 2021-10-25.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Gör inte ansökan

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2022-02-17  
8 (17)

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

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

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

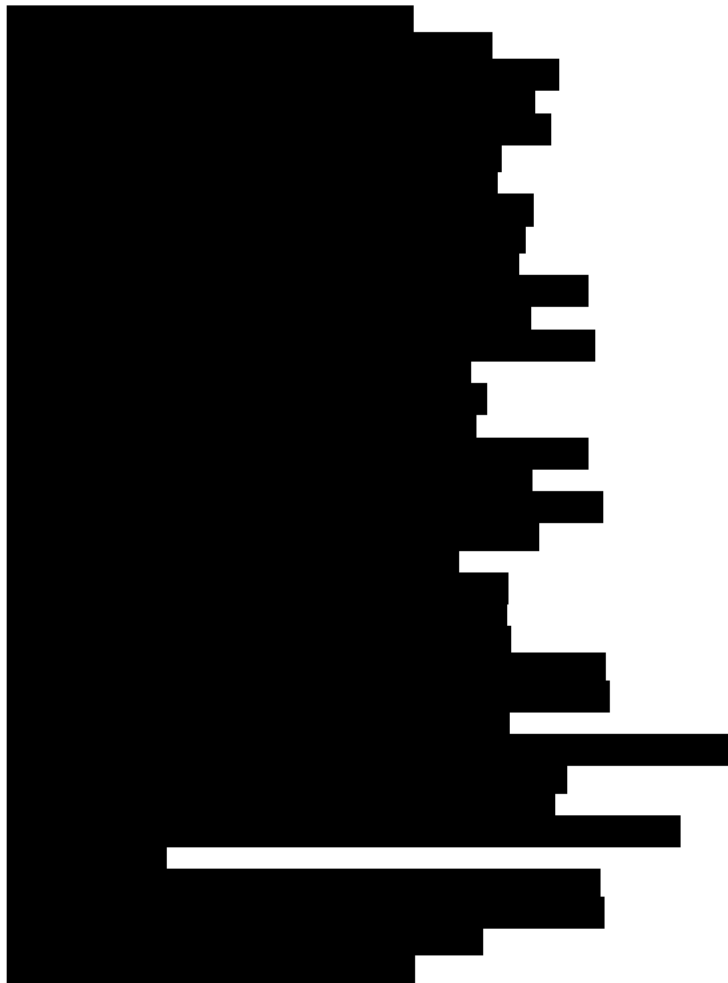
Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:



Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 32/2022

## Jäger 1:30- Förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus (Dnr MOBN2021/1195)

### Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och omfattas inte av särskilda bestämmelser. Området söder om sökt plats, ligger inom inventerad jordbruksmark år 2020 (bete), inom inventerad ängs- och betesmark enligt Jordbruksverket samt inom inventerad ängs- och hagmark klass 2 enligt Länsstyrelsen. Ansökan avser nybyggnad av ett fritidshus med en föreslagen byggnadsarea om cirka 80-100 kvm. Föreslagen tomt har en storlek av cirka 550-650 kvm enligt ansökan.

Ärendet har remitterats till Kungälvsv energi som inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan, se yttrande. Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen kulturmiljöenhet som ur fornlämningshänseende inte har några synpunkter på förslaget, se yttrande. Ärendet har remitterats till Trafikverket som bl.a. skriver att det framgår att befintlig anslutning till väg 619 kommer att användas. Trafikverket anser dock att denna anslutning behöver ändras för att få en lämplig utformning. Trafikverket noterar att planerat avloppssystem korsar väg 619. Trafikverket anser att sökanden ska ansöka om ändrad väganlutning samt ledningsärende hos Trafikverket. I övrigt har Trafikverket inget att invända mot att förhandsbesked beviljas. Båda dessa ansökningar görs på Trafikverkets hemsida, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som bl.a. skriver att ett skyddsavstånd på minst 20 meter ska klaras mellan dricksvattenbrunnen och den planerade avloppsanläggningen. På fastigheten finns det ett stall med plats för två hästar. Avstånd från föreslagen nybyggnation är följande; stall cirka 30 meter samt gödselanläggning cirka 38 meter, se yttrande.

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

Platsen ligger inte på ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, men på nära avstånd till skolskjuts. Föreslagen plats utgör en del av tomt/gård till befintligt bostadshus och komplementbyggnader. Föreslagen åtgärd kan sägas utgöra en lucka mellan befintliga byggnader och avgränsas av inventerad ängs- och betesmark i söder. Miljöenheten bedömer att platsen inte har samma kvalitet som den angränsande ängs- och betesmarken. Föreslagen tomt är relativt liten, men baserat på önskad byggnadsarea samt bebyggelsemönster i området bedömer Bygglövenheten den som acceptabel. Åtgärden bedöms bygga vidare på den lokala karaktären och bebyggelsemönstret i närområdet samt kompletterar den befintliga bebyggelsen.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2022-02-17

10 (17)

6a § PBL.

Miljöenheten har inte gjort någon bedömning av skyddsavstånd till hästar. Om sökta åtgärder bedöms strida mot eller uppfylla 2 kap. 5 § (p. 1) PBL samt 2 kap. 9 § PBL, är en fråga som nämnden får ta ställning till.

Miljö- och byggnadsnämnden har utifrån ovanstående att ta ställning till om positivt eller negativt förhandsbesked kan ges för sökt åtgärd samt om marken kan anses vara från en allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-12-02

Situationsplan inkom 2021-12-13

Skrivelse inkom 2021-12-13

Yttrande från Kungälv energi inkom 2021-12-15

Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2021-12-16

Yttrande från Trafikverket inkom 2022-01-12

Yttrande från Miljöenheten inkom 2022-01-14

Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-02-01

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Nämnden bedömer att positivt förhandsbesked ska ges.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

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

**Avgift** 10 898 kr

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

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats till sökande 2022-01-17, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter senast den 2022-01-31.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Övriga upplysningar

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbesked att gälla. Byggnaden skall anpassas till terrängförhållandena i samråd med bygglovenheten 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 ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet. Trafikverket anser att sökanden ska ansöka om ändrad väganslutning samt ledningsärende hos Trafikverket.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:



Meddelande om kungörelse till:



**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 35/2022

## Åsleröd 2:5, Lerlycke 1:6 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, ekonomibygnad mm (Dnr MOBN2021/0658)

### Sammanfattning

Ansökan prövades i miljö- och byggnadsnämnden den 2021-08-26 då det beslutades att återremittera ärendet för att höra grannar och remissinstanser. Därefter inkom sökande med ny situationsplan med annan placering av byggnader och istället för gäststuga har det angetts loft/rum ovanpå ekonomibygnad. Det är denna situationsplan som nu är aktuell i nuvarande prövning. Bygglovenheten står fast vid tidigare bedömning om att ansökan ska ges ett negativt beslut.

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom s.k. Lokalt värdefulla områden, Önneröds myr. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus om ca 110 kvm, ett stall/ekonomibygnad ca 150 kvm med loft/rum. Platsen släntar ned mot Önneröds myr i söder och består av blandad brynvegetation till myren samt berg i dagen. Det finns två mindre byggnader på platsen, enligt situationsplan. Där byggnader är placerade är det stora höjdskillnader, ca 3 m både vid enbostadshusets placering och ekonomibygnaden.

Platsen ligger helt inom s.k. Lokalt värdefulla områden ”Önneröds myr”, enligt kartlager i WebbGIS. Området var uppe i Göteborgsregionens (GR) ”förslag till Naturvårdsplan” 1987, då gavs området klassningen ”ett mycket högt naturvärde”, det näst högsta av 4 nivåer. I GR:s material beskrevs ett antal värdefulla naturområden som var grunden till ett förslag till regional naturvårdsplan. I samband med detta föreslogs också ett formellt skydd av området. I rapporten står följande om Önneröds myr- och ängsmarker: ”Området är beläget i ett skogsområde ca 2,5 km norr om Harestad. Det utgörs av en myr som kantas av svagt sluttande, betade ängsmarker. Det öppna myrlandskapet inramas av barrskogsklädda höjder. Myren är att betrakta som ett fattigkärr med flaskstarr och trädstarr som karaktärsarter. Under försommaren ger ängsullen med sina bländvita fröställningar en speciell prägel åt området. Fågellivet är rikt, framförallt i busk- och trädvegetationen runt myren. Arter som skogssnäppa, ängspiplärka, sävsparv, gärdsmyg, härmsångare, större hackspett, hämpling och ringduva finns här. Myren och de flacka ängarna i direkt anslutning till våtmarken representerar en naturtyp som är tämligen ovanlig i västra Sverige.”

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

Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Platsen ligger ca 10 km körväg från påfart till väg E6 och ca 8 km körväg från påfart till väg 168. Avstånd till Kärna tätort är ca 4 km. Avstånd till hållplats för kollektivtrafik är ca 1,5 km.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

13 (17)

Miljöenheten yttrar att förhandsbesked inte bör beviljas: Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område inom det lokala värdefulla området Önneröds myr. Myr i form av ett fattigkärr som kantas av svagt sluttande, betade ängsmarker. Fågellivet är rikt, framförallt i busk- och trädvegetationen runt myren. Miljöenheten kunde konstatera på sitt platsbesök att det idag är ett nära på orört naturområde. Det finns ett gammalt torp och ett fåhus på platsen men det ser inte ut som att någon har bott här på länge. Planerad nybyggnation bedöms kunna ha negativ påverkan på Önneröds myr. Lokalt värdefulla områden har hänsynsnivå 2 enligt kommunens naturvårds- och friluftslivsplan vilket innebär att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftsvärdena. Annan bedömning kan endast göras om en ny naturvärdesinventering tydligt visar att klassningen ej är befogad. Vid en sådan bedömning skall samråd även ske med den myndighet som ansvarat för inventeringarna. I väntan på kommunalt vatten via DUSÖ samfällighetsförening har sökanden för avsikt att borra en vattentäkt i enlighet med VA-planering inkommen 2021-10-11. Avloppslösning - kommunalt avlopp via DUSÖ samfällighetsförening. Nytt stall/ekonomibyggnad planeras att byggas på fastigheten. Sökanden har redovisat att man ska bygga 3 boxplatser. Följande skyddsavstånd är aktuella:

Planerat nytt bostadshus: Stall - 40 meter, Gödsel - 60 meter. Planerat loft/rum (byggs ovanpå stallet): Stall - 0 meter, Gödsel - i direkt närhet. Då det är stamfastigheten som bygger eget stall har miljöenheten inga synpunkter på skyddsavstånden ovan. Se yttrande.

Kungälv Energi yttrar att man inget har att erinra mot byggnation enligt bifogad situationsplan, men anger att det långt att gräva till el och fiberanslutningar. Se yttrande.

VA-Teknik yttrar att kommunalt spillvatten är ok genom DUSÖ samfällighetsförening, kommunalt vatten via föreningen är inte möjligt förrän tidigast hösten 2023, våren 2024. Se yttrande 2022-02-14.

Fastighetsägarna till

[Redacted]

[Redacted] amt aktuell vägförening har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Synpunkter har inkommit från granne [Redacted] som yttrar följande: ”Jag har inget att invända emot att bygglov utfärdas till ovan nämnda fastighet. De är välkomna. Men skulle vilja upplysa om att genom den aktuella fastigheten rinner en bäck som dränerar hela den stora Önneröds sjöäng (naturskyddat område) och för ut vattnet i bäckar och åar hela vägen ut genom Torsby mot havet. För ca 40 år sedan gjordes en större utredning och förslag av en [Redacted] (tror han var verksam vid Lantbruksuniversitetet men osäker) där det tydliggjordes möjligheten att höja vattennivån i hela sjöängen. Därmed skulle man berika naturområdet med öppet vatten genom att stoppa avrinningen till bäcken och reglera vattennivån med t ex en klaffkonstruktion. Det har under åren inte funnits gemensamt positiv syn på att detta skulle genomföras då det till viss del skulle påverka vissa betesområden i kanten av sjöängen med mera. Till min fastighet ingår också en rektangel av sjöängen i den västra änden och det är i den rektangeln som tillrinningen av vatten till sjöängen kommer ur en

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

källa. Som naturintresserad och med önskan om att på ett bättre sätt minska myrmarkens utsläpp av sk växthusgaser, samt att det ger möjlighet till en ökad mångfald av allehanda djur- och växtliv som följer av en höjd vattennivå, önskar jag att denna åtgärd skulle kunna tas i beaktande i samband med att ovan fastighet bebyggs och vidareutvecklas. Det ligger också helt i tiden för den klimat- och miljödiskussion som vi alla hör om dagligen. Förhoppningsvis kan detta också bli till stor glädje för de nya fastighetsägarna.” Se yttrande. Övriga fastighetsägare har inte inkommit med några synpunkter.

Bygglovenheten står fast vid sin tidigare bedömning vid prövning av ärendet i augusti 2021. Sökta åtgärder tar inte hänsyn till landskapsbilden, det kan ej liknas vid en lucktomt. Föreslagen exploatering förläggs ut i ett oexploaterat område med mycket höga naturvärden vilket skulle kunna öppna upp för en eventuellt fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i området. Det strider mot översiktsplanen som anger att det öppna landskapet skall värnas och oexploaterade områden ska bevaras. Platsen ligger i utkanten av myren där ett rikt fågelliv har sitt huvudsakliga tillhåll.

Sökta åtgärder kompletterar inte befintlig bebyggelse, och har ej heller något strukturellt samband med övrig befintlig bebyggelse. Åtgärderna frångår bebyggelsemönstret i närområdet som i huvudsak består av några enstaka utspridda hus längs väg. Åtgärderna främjar inte en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kan inte heller anses vara god hushållning med mark. Det är stora höjdskillnader vid husplaceringar, vilket skulle medföra stora markförändringar och få en omgivningspåverkan inom ett område med höga naturvärden.

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

I GR:s rapport anges att det är just i ytterkanterna av myren i busk- och trädvegetation som ett rikt fågelliv finns. Detta ger att det är ej lämpligt att exploatera platsen med de höga naturvärdena, något som kommunens naturvårds- och friluftslivsplan också anger. De höga naturvärdena skulle påverkas negativt. Detta är även något som miljöenheten framfört i sitt yttrande om att förhandsbesked ej bör beviljas på grund av höga naturvärden.

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

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

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2022-02-17

15 (17)

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom	2021-06-07.
Situationsplan, inkom	2021-10-11.
Flygfoto med situationsplan, upprättad	2022-02-01.
Terrängskugga med situationsplan, uppr.	2022-02-11.
Ortofoto med Lokalt värdefulla områden, uppr.	2022-02-11.
Skrivelse, svar på kommunicering inkom	2021-07-12.
Skrivelse från sökande, inkom	2021-10-11.
Remissvar miljöenheten, inkom	2021-12-10.
Remissvar Kungälv Energi, inkom	2021-11-28.
Grannes yttrande, inkom	2021-12-14.
Intyg VA, inkom	2021-12-02.
Remissvar VA-Teknik, inkom	2022-02-14.

## Yrkande

Claes Andersson (L): Positivt förhandsbesked då det inte är orörd natur, väg i gott skick som nyligen anlagts samt ersättningshus.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL.

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

## Avgift

Handläggning 11 036 :-

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

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

## Kommunicering

Underlaget har kommunicerats till sökande inför den första prövningen av ansökan.

Remissinstansers svar samt granneyttrande har underrättats sökande inför andra prövningen av ansökan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

16 (17)

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-02-17

17 (17)

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign