

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-09-29

Sida

1 (44)

Plats och tid Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Carlstensrummet
Torsdagen den 29 september 2022 klockan: 09:00-12.00

Beslutande

Kenneth Frii (C)	Ordförande
Charlotta Windeman (M)	1:e Vice ordförande §§ 219-230, 232
Claes Andersson (M)	2:e Vice ordförande
Bengt Ludvig (S)	
John Magnusson (SD)	§§ 215–219
Johanna Salekärr (KD)	Ersätter John Magnusson (SD) §§ 219-232
Roberth Österman (M)	Ersätter Charlotta Windeman (M) § 231

Ersättare

Jesper Eneroth (S)	
Roberth Österman (M)	§ 215-230, 232
Johanna Salekärr (KD)	

Sekreterare

Sandra Bozic Paragraf 215-232

Ordförande

Kenneth Frii (C)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Martin Ottosson (UP)
William Hult (S)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 215-232 Bygglövschef
Jennifer Ivåker §§ 215-232 Bygglövsenheten
Ulrica Reuterberg § 222 Bygglövsenheten

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2022-09-29
Datum då anslag sätts upp	2022-10-04	Datum då anslag tas ner	2022-10-26
Förvaringsplats för protokollet	Kommunkansliet		

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

2022-09-29

2 (44)

Nanna Starast §§ 219, 221	Bygglövsenheten
Ulrika Engström §§ 219, 223- 225, 228	Bygglövsenheten
Therése Albertsson §§ 219, 220	Bygglövsenheten
Gustav Mesaros §§ 226-227	Bygglövsenheten
Aldin Hadziselimovic §§ 227	Bygglövsenheten
Niklas Lundstedt §§ 229-231	Bygglövsenheten
Malin Ohrberg §§ 219, 232	Miljöenheten
Isabel Hedqvist § 219	Miljöenheten
Tomas Barthel § 219	Miljöenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-09-29

3 (44)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden.....	5
Information från verksamheten.....	6
Beslut från annan myndighet.....	7
Redovisning av delegationsbeslut.....	8
MOBN 2022-000672 - LUNDBY 1:48 - Förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0231).....	9
MOBN 2022-000512 KAREBY 2:16 – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231).....	11
MOBN 2022-000573 - ULLSTORP 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231).....	19
MOBN 2022-000464 - KAREBY 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231).....	22
MOBN 2022-000635 - KÅLLERÖD 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231).....	26
MOBN 2022-000546 - GYBERG 1 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus (Dnr MOBN2022/0231).....	28
MOBN 2022-000433 - VIOLEN 7 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus samt installation av hiss (Dnr MOBN2022/0231).....	31
MOBN 2022-000729 - LÖKEBERG 1:4 - Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats (Dnr MOBN2022/0231).....	32
MOBN 2021-000432 MARSTRAND 6:7 – Nybyggnad av båthallar (Dnr MOBN2022/0231).....	34
MOBN 2022-000548 - BRATTÖN 1:93 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0231).....	36
MOBN 2022-000304 - [REDACTED] - Olovlig byggnation av maskinhall m.m. (Dnr MOBN2022/0231).....	39
[REDACTED] – Anmälan om hus som brunnit men inte borttransporterats (Dnr MOBN 2018-000040).....	41
Revidering av styrdokument – delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden (Dnr MOBNM-2022-1527).....	43
Anteckning till protokollet från Johanna Salekärr § 221/2022 MOBN 2022-000512 KAREBY 2:16 – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	44

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

4 (44)

§ 215/2022

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 216/2022

Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden:

- *Information Ödsmål 1:1 se med Ulrika Engström.*
- *Information Tillbyggnad på fastighet - Blomstergatan 2.*
- *Information om vägran av slutbesked - Marstrand 12:5.*

Beslut

Dagordningen fastställs.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

6 (44)

§ 217/2022

Information från verksamheten

Mirsad Radoncic informerar:

- Skifferbrott på Tjuvkil 2:157, presidiet kommer att åka på besök den 7/10 och se över på plats.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

7 (44)

§ 218/2022

Beslut från annan myndighet

Det har redovisats och nämnden har fått besluten till sig.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 219/2022

Redovisning av delegationsbeslut

Bygg

MOBN 2022-000371 Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt rivning av befintligt fritidshus
Beslut enligt punkt - Enligt kap. E, lagrum "9 kap. 30 och 31 b §§ PBL", E1 nr 1a i delegationsordningen.

Beslut enligt enligt kap. E, lagrum "9 kap. 34 § PBL", E1 nr 2 i delegationsordningen.

Beslut enligt kap. E, lagrum "10 kap. 23 § PBL", E2 nr 7 i delegationsordningen.

MOBN 2021-001163 Installation/ ändring brandskydd

Beslut enligt avsnitt E2, punkt 4 i delegationsordningen

MOBN 2022-000555 Bygglov med startbesked

Beslut enligt kap. E, lagrum "PBL (2010:900) 9 kap." nr E1, 1e i delegationsordningen.

Beslut enligt kap. E, lagrum "PBL (2010:900) 9 kap." nr E2, 7 i delegationsordningen.

Miljö

MOBNM 2022-1302 tillsyn livsmedel

Beslut enligt punkt D.1 i delegationsordningen

MOBNM-2022-1250 M-2022-749 2022-08-22 Förorenade områden - Mark SKÅRPEDAL
2:1

Beslut enligt punkt B.8 i delegationsordningen

MOBNM-2022-325 M-2022-733 2022-08-19 Anmälan om yrkesmässig hygienisk verksamhet
TRUMPETAREN 2

Beslut enligt punkt B10.1 i delegationsordningen

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 220/2022

MOBN 2022-000672 - LUNDBY 1:48 - Förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av en komplementbyggnad på 78 kvm byggnadsarea (BYA) med garage/förråd i bottenplan och en loftvåning/lägenhet på övre plan. Bygganden får en byggnadshöjd på angivet ca 4 m och med en takvinkel på 38 grader.

Fastigheten omfattas av detaljplan Romelanda 346. Bestämmelserna innebär bland annat att komplementbyggnader medges med 50 kvm fördelat på två byggnader där största byggnadsarea för en komplementbyggnad är 30 kvm. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,7 m och största takvinkel för komplementbyggnad är 18 grader.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att byggrätten överskrids med 48 kvm vilket innebär 260 % överyta. Åtgärden avviker även från byggandshöjden som överskrids med 1,3 m. Åtgärden avviker också gällande takvinkel som överskrids med 20 grader.

Bygglovenheten bedömer att förutsättningar att ge bygglov saknas eftersom den sökta åtgärden strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Varje avvikelse var och en för sig är samtliga för stora avvikelser. Åtgärden kan därmed inte tillåtas på platsen och ansökan om förhandsbesked ska därmed avslås enligt 9 kap. 17 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lundby 1:48	2022-09-12
Planritning	2022-08-01
Sektionsritning	2022-08-01
Situationsplan	2022-08-01
Ansökan	2022-08-01
Fasadritning	2022-08-01

Beslut

Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 6 400:-

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Kommunicering

Sökande har givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut senast 2022-08-31. Inga synpunkter har inkommit.

Delges till (förenklad delgivning):



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

Hur du överklagar

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

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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 221/2022

MOBN 2022-000512 KAREBY 2:16 – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus i ett plan om 144 kvm byggnadsarea per hus. Den västra tomten uppgår till cirka 1440 kvm och den östra tomten uppgår till cirka 1290 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad jordbruksmark 2020, enligt rapporten ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020”, som Naturcentrum AB utfört på uppdrag av Kungälv kommun (Naturcentrum rapport – projekt nr 2347, daterad 2020-12-20). Enligt utredningen framgår att marken utgörs av åkermark. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Platsen ligger cirka 5,3 km körväg från påfart till väg E6 och till väg 168. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 800 meter.

Sökta åtgärder har behandlats i tidigare ärende om förhandsbesked, dnr MOBN2022/0213. Föregående ansökan avsåg samma utformning som nu aktuell ansökan. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om negativt förhandsbesked samt detaljplanekrav 2022-04-28, genom beslut MOBN § 101/2022.

På aktuella platser har även annat tidigare ärende om förhandsbesked behandlats, i ärende med d.nr. MOBN2017/0752. Ansökan avsåg då två enbostadshus med garage på vardera tomter om cirka 1700 kvm per tomt. Miljöenheten yttrade att de aktuella platserna utgjordes av åkermark och att negativt förhandsbesked därmed bör ges. Frågor om bl.a. vatten och avlopp eller närhet till djurhållning gjordes inga närmare bedömningar om. Utöver miljöenhetens yttrande om jordbruksmark på platsen, så utreddes ärendet inte vidare med att höra berörda sakägare eller övriga remissinstanser. Miljö- och byggnadsnämnden fattade den 2018-04-19 beslut om negativt förhandsbesked och ställde detaljplanekrav, genom beslut § 109/2018. Beslutet överklagades. Länsstyrelsen beslutade att avslå överklagan den 2018-10-22, d.nr. 403-19440-2018. Länsstyrelsen bedömde att det inte gick att se åtgärderna som lucktomter och att nämnden därmed, redan med hänvisning till detaljplanekravet, haft fog för beslut om negativt förhandsbesked. Länsstyrelsen gjorde även bedömning utifrån inventering av markområdet, Miljöenhetens platsbesök och bedömning om jordbruksmark samt flygfoton, att det rörde sig om brukningsvärd jordbruksmark på platserna. Den sammantagna bedömningen som meddelades i Länsstyrelsens beslut var att platsen inte är lämplig för nybyggnad av två enbostadshus, eftersom brukningsvärd jordbruksmark skulle tas i anspråk och eftersom områdets bebyggelsestryck innebär att markens användning och utformning bör prövas i detaljplan. Ärendet överklagades inte vidare efter Länsstyrelsens beslut.

Inom fastigheten finns ett befintligt officialservitut som belastar fastigheten till förmån för grannfastigheten [REDACTED]. Servitutet upprättades år 2004 och ger [REDACTED] rätt att nedlägga, underhålla och förnya avloppsledning. Föreslagen husplacering inom den östra tomten är förlagd rakt på beslutad rättighet för avloppsledning inom markområdet. Sökanden har inkommit med intyg från berörd grannfastighet som har servitutet, om att det inte finns någon befintlig avloppsledning på platsen, enligt servitut med akt 1482-650.1. I inlämnat

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

12 (44)

grannmedgivande gällande förflyttning av rättighet anges att det dock finns befintlig dagvattenledning samt rör från dräneringsbrunn på platsen. Berörda fastighetsägare för Kareby

[REDACTED]. I medgivandet framgår att fastighetsägarna går med på att flytta befintliga ledningar och servitut till en markremsa belägen mellan föreslagen ny tomt åt öster samt befintlig bostadsfastighet Kareby 2:38, enligt bifogad situationsplan för VA. Se intyg och grannmedgivande som inkom 2022-06-28.

Miljöenheten yttrar 2022-09-12 att förhandsbesked inte bör ges då platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Platsen för föreslagen nybyggnation ligger inom inventerad jordbruksmark 2020. Miljöenheten anser att marken är brukningsvärd jordbruksmark, då den bedöms kunna brukas som bete. Trots att platsen inte har hävdats på ett tag så är platsen inte helt igenvuxen, utan är en relativt öppen plats med lägre vegetation. Miljöenheten har tagit del av informationen att det inte har ansökts eller betalats ut något gårdsstöd sedan 2017 för aktuellt markområde. Miljöenheten anser att även om marken inte längre får gårdsstöd så utgörs den av brukningsvärd jordbruksmark ur ett långsiktigt perspektiv. Sökanden har uppgett att det inte går att komma till platsen med maskiner för att gödsla och putsa betet. Marken kan vara brukningsvärd även om inte brukningsförhållandena anses lönsamma i dagsläget eller om marken av andra anledningar tas ur produktion, i enlighet med dom i mål P 4848–16 i MÖD, som hänvisas till i Miljöenhetens remissvar. Fastighetsägaren har uppgett till Naturcentrum att vägen till skiftet är smalare än flera maskiner och jordbruksredskap och att detta omöjliggör rationellt brukande. Miljöenheten anser att den bedömningen endast handlar om markens värde som åkermark och säger inget om ifall marken kan ha ett värde som bete. Sökanden har redovisat att man planerar att ansluta nybyggnationerna till befintlig avloppsanläggning som är dimensionerad för 3-6 hushåll (GA:9). Sökanden har redovisat att det går 3 hästar på grannfastigheten. Avstånd från föreslagen nybyggnation är följande till: paddock: ca 30 m, ligghall med plats för 4 hästar: ca 75 m, gödselanläggning: ca 90 m. Miljöenheten har inte gjort någon bedömning av skyddsavstånd till hästar. Miljö- och byggnadsnämnden tar ställning till närheten till hästar i samband med att ärendet är uppe i nämnden för beslut. Se yttrande för mer information.

Kungälv Energi yttrar 2022-07-06 att de har inget att erinra mot byggnation enligt bifogad situationsplan. El och fiberanslutningar finns i området. Minsta byggavstånd till befintlig luftledning och planerad bostad är 5 meter. Se yttrande.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd, enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna [REDACTED]

[REDACTED] samt [REDACTED]. Fastighetsägaren för [REDACTED] har lämnat synpunkter om att befintlig samfällad väg ligger 2 m utanför deras hus samt att vägen inte går att bredda på grund av berg på andra sidan. Trafiken är hög på vägen och smärtgränsen anges vara uppnådd redan innan de senaste fyra husen byggdes [REDACTED] och det anges därmed orimligt med ytterligare biltrafik från två villor till. Vidare framförs synpunkt kring att marken i fråga är åkermark och att området är en levande jordbruksbygd, samt att tankar om ett mer självförsörjande Sverige har väckts efter krig och pandemi. Vidare framförs att det därmed är fel att använda mark till bostadshus, som kan användas till matproduktion och en förhoppning om att lämnade synpunkter beaktas samt att

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

13 (44)

ansökan avslås. Fastighetsägaren till [REDACTED] har framfört att fastigheterna som ska kopplas in på befintligt avlopp kommer att få dela på underhåll och kostnader förenade med detta samt att fastigheterna kommer att bli inbjudna till den ideella vägföreningen och dela för kostnader för underhållet av vägen. Fastighetsägaren för [REDACTED] har inkommit med erinran om att situationsplanen inte stämmer överens med situationsplanen för VA samt att de enbart godkänt den situationsplan som är för VA. Vidare anges att skillnaden är ett 3 meters mellanrum mellan de nya tomterna och de befintliga tomterna, där ledningar kan gå, som inte redovisas på situationsplanen. De har befintliga ledningar med servitut från 1969 som går över blivande tomt, som behöver flyttas om det bebyggs. Synpunkter har inkommit från Hanekullens ideella vägförening, som framför en oro för ett orimligt högt trafiktryck vid avstyckning av två tomter till. Vägen är en smal grusväg som underhålls av föreningen och på en vägsträcka om drygt 500 m finns det 11 fastigheter. En ökning med två fastigheter anges uppgå till en potentiell ökning av trafikintensiteten med 18%. Vidare yttras att på grund av både barn och hästar utmed vägen så anser vägföreningen att det innebär en stor påverkan på boendemiljön. En anonym skrivelse har inkommit med hänvisning till tidigare ärende på aktuella platser, dnr MOBN2017/0752, som omnämnde ett tidigare beslut om positivt förhandsbesked genom beslut 220/2013, belägna längs samma gata som aktuella platser, där det i beslutet angavs att miljö- och byggnadsnämnden bedömde att området då var fullt utnyttjat gällande bostäder genom de nya tomterna. Se inkomna yttranden.

Föreslagna byggnationer angränsar i väst, nordväst samt nordöst till vidare inventerad åkermark, i öst till befintlig bostadsbebyggelse, i syd och sydväst till lokalväg och befintliga bostadsfastigheter på andra sidan av vägen. Aktuella åtgärder utgör inga regelrätta lucktomter och medför att bebyggelse sprids vidare ut på flackt markområde. Sökta åtgärder bedöms öppna upp för vidare byggnation, då logisk avgränsning saknas. Sökta åtgärder strider mot kommunens översiktsplan och 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Det finns en rättighet på föreslagen plats för nytt bostadshus inom den östra tomten. Rättigheten avser ett officialservitut för avloppsledning för en grannfastighet. Eftersom det finns en beslutad rättighet inom föreslagen plats, så råder sökanden inte ensam över förhållanden på platsen. Sökanden har inkommit med intyg och grannemedgivande som bl.a. anger att det inte finns någon avloppsledning enligt servitutet samt att berörd grannfastighet går med på förflyttning av befintlig dagvattenledning samt dräneringsrör till öster om föreslagna nya fastigheter, inom ett markområde på 3 m mellan föreslagen nybyggnation i öst samt befintlig grannfastighet Kareby [REDACTED]. Berörd fastighetsägare med rättigheter på platsen har vid grannhörande inkommit med yttrande om att de enbart gått med på utformning enligt situationsplan för VA inkommen 2022-06-28. Sökanden har inkommit med skriftligt förtydligande om att sökanden är helt överens med fastighetsägarna på [REDACTED] (samma ägare) om att spara en markremsa som de drar om alla befintliga dagvatten och dräneringsrör på och flyttar dragningen på servitutet dit också. Se skrivelse inkommen 2022-09-07. Bygglövenheten vill förtydliga att både situationsplan inkommen 2022-05-27 och situationsplan inkommen 2022-06-28 har tagits med som underlag i ärendet, då situationsplan inkommen 2022-06-28 saknade redovisning av byggnader samt tillfart. Bygglövenheten bedömer att de inlämnade underlagen bedöms komplettera varandra sett till redovisning av möjlig utformning av fastighetsgränser på situationsplan inkommen 2022-06-28 samt redovisning av byggnader samt tillfart på situationsplan inkommen 2022-05-27. Det är inom Lantmäteriets prövning att vid en eventuellt kommande avstyckning fatta beslut om nya fastighetsgränser exakta lägen samt upprättande av rättigheter.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-09-29

14 (44)

Framförda synpunkter från grannar och ideell vägförening är förståeliga och kan upplevas som olägenheter, dock bedömer Bygglovenheten att det i inkomna yttranden inte har framkommit synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

Föreslagna åtgärder är placerade inom inventerad åkermark, där det enligt kommunens gällande översiktsplan framgår att åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (3 kap.). I miljöbalkens tredje kapitel framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Sökt byggnation kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Sökanden har inkommit med utlåtande från Naturcentrum AB och e-post från Jordbruksverket. I utlåtande från Naturcentrum AB framförs bl.a. att sammantaget ligger fastigheten Kareby 2:16 lågt i samtliga av de i utredningsrapporten utpekade värdekategorierna som kan göra att jordbruksmark kan anses vara brukningsvärd. Slutsatsen blir därmed att den aktuella jordbruksmarken inte är brukningsvärd och därmed inte omfattas av skydd enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Enligt e-post från Jordbruksverket anges bl.a. att med tanke på markens belägenhet, storlek och ägarförhållanden så är det osannolikt att det någonsin kommer att bedrivas jordbruk ”på riktigt” på fastigheten. Vidare anges att kortfattat kan man uttrycka det som att marken är brukningsbar men knappast brukningsvärd. I ytterligare e-post från Jordbruksverket, med urklipp från blockdatabasen, anges att marken är inom kategorin ej stödberättigande. Se skrivelser inkomna 2022-06-12.

Enligt kommentar från Naturcentrum anges bl.a. att om en yta kan brukas som betesmark (eller åkermark med för den delen) innebär det inte att den är brukningsvärd. Bedömningen av brukningsvärde kan inte utgå ifrån om man kan beta utan från om betet leder till något brukningsvärde, till exempel produktionsvärden eller naturvärden. Vidare anges att naturvärdena på många platser öka vid införande av en betesregim. Detta är en naturvårdsåtgärd man gärna tar till med på platser som historiskt varit betesmark eller slätteräng. För att en åker ska utveckla mer än försumbara naturvärden krävs dock nästan alltid någon form av förutsättningar i stil med intilliggande marker med rik flora eller ovanligt kalkrik mark, som till exempel vid en skalgrusbank eller liknande. Några sådana förutsättningar finns inte på den aktuella ytan. Detta fanns med i bedömning i utlåtande från i juni, även om det inte framgår med önskvärd tydlighet, se kommentar från Naturcentrum inkommen 2022-08-23.

Sökanden har inkommit med skrivelser och foton där det bl.a. framförs att alla sökanden måste behandlas lika, med hänvisning till ett tidigare ärende om förhandsbesked på fastigheten Ringby 2:10 nordväst om aktuella platser, där nämnden beslutade om positivt förhandsbesked på inventerad ängs- och betesmark samt inte ställde krav på planläggning. Vidare anges att en traktors bredd med dubbelmontage är 3,6 m samt att en skördetröskas bredd är 3,9 m. Foto har bifogats där sökanden mätt upp vägens bredd till 3,2 m. Foton har även bifogats på det aktuella markområdet. Vidare förtydligar sökanden att marken pga av sin litenhet har fallit ur Jordbruksverkets blocksupport och inte längre ger rätt till något gårdsstöd. Marken brukas inte

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

15 (44)

på miniminivå då den inte brukas alls. Det har inte ansökts eller betalats ut något gårdsstöd sedan 2017. Vidare yttras att för att marken ska anses vara brukningsvärd som bete krävs att det även går att sköta betesmarken på ett rationellt sätt, vilket innebär att kunna komma dit med maskiner och gödsla samt putsa betet. Detta är svårt att genomföra eftersom det tidigare beskrivits att det är trångt att komma dit samt innebär risk för skador och sönderkörning av väg. Se skrivelser inkomna 2022-09-07.

Miljöenheten har yttrat att förhandsbesked inte bör ges då platsen utgörs av inventerad samt brukningsvärd jordbruksmark. Platsen för föreslagen nybyggnation ligger inom inventerad jordbruksmark 2020. Miljöenheten anser att marken är brukningsvärd jordbruksmark, då den bedöms kunna brukas som bete. Trots att platsen inte har hävdats på ett tag så är platsen inte helt igenvuxen, utan är en relativt öppen plats med lägre vegetation. Miljöenheten har tagit del av informationen att det inte har ansökts eller betalats ut något gårdsstöd sedan 2017 för aktuellt markområde. Miljöenheten anser att även om marken inte längre får gårdsstöd så utgörs den av brukningsvärd jordbruksmark ur ett långsiktigt perspektiv. I Kungälvskommuns översiktsplan står det att jordbruksmark i princip inte ska användas för ny bebyggelse och att kommunen särskilt ska hushålla med den mest värdefulla jordbruksmarken. Både åkermark, betesmark och slätter ska skyddas enligt miljöbalken om den är brukningsvärd. Marken kan vara brukningsvärd även om inte brukningsförhållandena anses lönsamma i dagsläget eller om marken av andra anledningar tas ur produktion, i enlighet med dom i mål P 4848–16 i MÖD.

Föreslagen åtgärd kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 §§ MB och 2 kap. 3 § (punkt 3) PBL. Det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra två bostadshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

Inom det aktuella närområdet har 19 stycken nybyggnationer av bostadshus behandlats genom förhandsbesked eller bygglov utan föregående prövning med förhandsbesked, enbart sedan år 2017 fram till idag. För närvarande har Bygglovenheten pågående ärenden om förhandsbesked för totalt 4 st hus inom det aktuella närområdet, varav 2 hus avser nu aktuell ansökan. Utöver detta har flertalet ansökningar om nybyggnationer av bostäder hanterats i närområdet, men inom en längre tidsperiod än 5 år tillbaka i tiden. 7 av de totalt 19 beslutade husen har beviljats. Se ”Bebyggelseutveckling Hanekullen - Höjer upprättad 2022-05-31” för en översiktlig bild. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 tomter i ett område kan beviljas har redan uppfyllts. I föregående ärenden om förhandsbesked på aktuella platser, med d.nr. MOBN2017/0752 och MOBN2022/0213, har beslut om negativt förhandsbesked samt om detaljplanekrav fattats, sett till den höga efterfrågan för bebyggande i det aktuella närområdet samt att platsen utgörs av åkermark. Bygglovenhetens bedömning kvarstår om att detaljplaneläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation, samt med hänvisning till tidigare fattade beslut, på grund av att det råder stor efterfrågan i närområdet för byggande. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen ska detaljplanekrav ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 4a) PBL.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärderna strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-09-29

Sida

16 (44)

På grannfastigheten intill aktuella platser finns i dagsläget 3 hästar, men har plats för totalt 4 hästar i befintlig ligghall. Miljö- och byggnadsnämnden har att ta ställning till platsens lämplighet sett till avstånd till hästar. Nämnden får bedöma huruvida sökta åtgärder strider mot eller uppfyller 2 kap. 5 § (punkt 1) PBL samt 2 kap. 9 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-05-27
Situationsplan	2022-05-27
Svar på kommunikering	2022-06-12
Utredning Naturcentrum	2022-06-12
Skrivelse e-post från Jordbruksverket	2022-06-12
Skrivelse	2022-06-12
Övrigt Lantmäteriet, omprövning	2022-06-27
Övrigt Lantmäterihandling	2022-06-27
Skrivelse angående avlopp	2022-06-27
Grannemedgivande	2022-06-28
Intyg	2022-06-28
Situationsplan - VA	2022-06-28
Situationsplan - Djurhållning	2022-06-28
Skrivelse från sökande	2022-08-23
Handling - Kommentar från Naturcentrum	2022-08-23
Skrivelse	2022-09-07
Svar på kommunikering	2022-09-07
Bilaga 1	2022-09-07
Bilaga 2	2022-09-07
Bilaga 3	2022-09-07
Skrivelse från sökande	2022-09-07
Remissvar	2022-07-05
Remissvar Kungälv Energi	2022-07-06
Remissvar	2022-07-07
Remissvar	2022-07-20
Skrivelse	2022-07-22
Remissvar	2022-07-25
Remissvar	2022-07-25
Remissvar	2022-07-29
Remissvar	2022-07-29
Skrivelse från vägförening	2022-07-29
Remissvar Miljöenheten	2022-09-12
Översiktskarta Bebyggelseutveckling Hanekullen - Höjer upprättad	2022-05-31
Översiktskarta Översiktsbild flygfoto upprättad	2022-07-05
Tjänsteskrivelse – Kareby 2:16	2022-09-26

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-09-29

17 (44)

Yrkande:

Bengt Ludvig (S): Miljön och lokalen stämmer överens med de andra husen. Naturcentrum har skrivit att det är ett knappt brukvärd mark. Ett positivt förhandsbesked bör därför ges.

Proposition:

Ordförande ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden kommer att anta Bengt Ludvig (S) yrkande. En omröstning begärs inte.

Beslut

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

Som villkor för beslutet gäller, enligt 9 kap. 39 § PBL:

1. Byggnad ska placeras på ett säkerhetsavstånd om minst 5 meter från elkabel, enligt yttrande från Kungälv Energi 2022-07-06.

Johanna Salekärr (KD) reserverar sig mot beslutet och lämnar en tillhörande anteckning.

Avgift

Totalsumma: 10 627:-

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 den 2022-08-10, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med skrivelse och kommentar från Naturcentrum, se skrivelser inkomna 2022-08-23. Sökanden har även inkommit med skrivelser, yttrande och foton, se skrivelser och bilagor som inkom 2022-09-07. Sökanden har vid tidigare kommunikering 2022-05-31 inkommit med svar, se skrivelse och bilagor som inkom 2022-06-12.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

18 (44)

Hur du överklagar

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

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

§ 222/2022

MOBN 2022-000573 - ULLSTORP 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan och omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, med en föreslagen byggnadsarea om cirka 150 kvm och föreslagna tomter har en storlek om cirka 1750 kvm vardera enligt ansökan. Föreslagna tomter angränsar till befintlig bebyggelse i väst och norr samt stengärdesgård och sen jordbruksmark i söder. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 250 meter.

Fastighetsägarna till

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

Ansökan avsåg från början en annan sträckning av tillfart till de sökta tomterna, fastighetsägaren till befintlig väg ställde sig negativ till denna utformning, vilket gjorde att sökande inkom med en revidering av situationsplan. Efter revideringen har ingen erinran enligt inkommen skrivelse, se remissvar. skriver bl.a. följande, att de motsätter sig nybyggnation. De anger att det inte finns någon plan för nybyggnation i området, att vägen inte tål ytterligare trafik, att tomterna hamnar oacceptabelt nära deras tomt, vilket gör att insynsskydd saknas, de vill att landsbygd ska vara landsbygd. De skriver om oro över sättningar av deras hus vid sprängning samt oro för vatten, se remissvar. skriver bl.a. följande, att de motsätter sig nybyggnation. De anger att det inte finns någon plan för nybyggnation i området, att vägen inte tål ytterligare trafik, de vill att landsbygd ska vara landsbygd, de skriver om oro för utökat tryck på miljön och naturen, se remissvar.

Sökande har inkommit med en skrivelse och bemött grannars synpunkter. Sökande anser att den platsen dom sökt är den bästa och anser att byggtrafiken som blir vid en byggnation är under en begränsad tid. De har vid avverkning lämnat ett område med skog intill fastigheten så att deras hus kommer att skärmas av från de nya husen, se skrivelse för mer information.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända. Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra, se remissvar.

Platsens avstånd till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Föreslagen åtgärd angränsar till befintlig bebyggelse i väst och norr och avgränsas av jordbruksmark i söder. Den saknar avgränsning i öst och är därmed ingen lucktomt. Men bygglovenheten anser att föreslagna tomter och bostadshus får ett visuellt och strukturellt samband med intilliggande bebyggelse på platsen och kompletterar denna samt att den främjar en ändamålsenlig struktur. Åtgärden anses följa rådande karaktär och bebyggelsemönster i det direkta närområdet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-09-29

Sida

20 (44)

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttranden 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 i tillräcklig mån samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-09-09

Ansökan inkom 2022-03-07

Situationsplan inkom 2022-07-28

Skrivelse inkom 2022-09-08

Remissvar från Miljöenheten inkom 2022-07-06

Remissvar från Kungälv Energi inkom 2022-06-23

Remissvar från Grokareby 6:1 inkom 2022-09-01

Remissvar från Grokareby 6:1 inkom 2022-09-01

Remissvar från Grokareby 6:2 inkom 2022-08-28

Remissvar från Grokareby 6:2 inkom 2022-08-28

Remissvar från Grokareby 6:3 inkom 2022-08-26

Remissvar från Grokareby 6:3 inkom 2022-08-26

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 13 787:-

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.

Övriga upplysningar

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.

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

Stenmuren som löper i söder, mot jordbruksmarken, kan vara biotopskyddad. Vill man göra ingrepp i denna behöver Länsstyrelsen kontaktades då eventuellt tillstånd krävs för det.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

21 (44)

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



Delges till (förenklad delgivning):



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

Hur du överklagar

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

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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 223/2022

MOBN 2022-000464 - KAREBY 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Det tillkommande bostadshuset planeras ha en bruttoarea om 130–180 kvm. Ytan på tomten är cirka 1500 kvm.

Ansökan gällde först två tomter men den ena tomten har senare tagits bort ur ansökan och beslutet gäller endast en tomt.

Den planerade tomten placeras med omgivande bostadstomter i öst och väst. I norr gränsar tomten till ett större skogsområde. Tomten bedöms placeras på en relativt flack yta. Planerad infartsväg går genom en mindre ravin, ravinerna är även flödesväg för vattenavrinning.

Ärendet har remitterats till miljöenheten som invänder mot byggnationen. Enligt Miljöenheten är det en sänka/ravin på den plats där man planerar ny väg till nybyggnationerna. Miljöenheten anser inte att det är lämpligt att bygga bort sänkan/ravinerna då det fyller ett viktigt syfte för bortledning av vatten. Även om man skulle kunna kulvertera och på så sätt göra det möjligt för vattnet att ändå rinna bort så anser miljöenheten att anlägga en väg inte är att använda platsen till det den är bäst lämpad för. Det blir en försämring om man tar bort möjligheten för växtlighet att ta upp vattnet.

Det går befintliga avloppsledning längst den plats där vägen ska placeras. Miljöenheten anser att om förhandsbesked beviljas så behöver man säkerställa så att de befintliga avloppsledningarna inte tar skada av anläggandet av vägen, att belastningen på vägen inte påverkar avloppsledningarna negativt samt att det går att komma åt avloppsledningarna för eventuellt underhåll. Se yttrande från miljöenheten.

██████████ har inkommit med nya yttranden och yttrandena gäller liksom tidigare bland annat oro för trafiksäkerhet, förtätning och påverkan på vatten. Grannarna menar att det redan är låga grundvattennivåer i området.

Sökande har svarat på grannars och miljöenhetens yttrande som inkom när ansökan gällde två tomter. Sökande menar bland annat att den nya byggnationen och väg inte påverkar diket och att miljöenheten har missuppfattat diket placering i förhållande till vägen. De menar också att två nya hus inte bör påverka befintlig trafiksituation på infartsvägen nämnvärt. Se skrivelse inkommen 2022-07-20.

Miljöenheten har gjort ett tillägg till sitt yttrande och skriver att platsen är delvis inventerad som åkermark enligt utredningen av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020. Miljöenheten bedömer att platsen inte utgörs av åkermark. Miljöenheten skriver också att det har inkommit synpunkter från grannar om att enligt SGU så är fyllnadsgraden i små magasin extremt låg i aktuellt område. Just nu är nivåerna i de små grundvattenmagasinen mycket under det normala i stora delar av Götaland, inte bara på aktuell plats. Miljöenheten har inte fått några övriga indikationer på dålig grundvattentillgång i området. Se yttrande från miljöenheten.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

23 (44)

Sökt åtgärd ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Föreslagen tomt kan liknas vid en lucka mellan befintlig bebyggelse och naturmark. Den ansluter till och kompletterar befintlig bebyggelse samt följer övrigt bebyggelsemönster i närområdet på ett godtagbart sätt.

Vatten och avloppsfrågan har utretts av Miljöenheten, och det har även konstaterats att ingen bruksningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Åtgärden tar tillräcklig hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Framtida eventuell bygglovsansökan skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. Byggherren ansvarar för att ingen åverkan sker som påverkar andra fastigheter.

Sökande kommer behöva nyttja redan existerande infartsvägar för att komma till den nya tomten. Grannar har servitut på att använda dessa vägar men då dessa ligger på sökandes mark bedömer bygglovenheten, att det inte går att neka att även fastighetsägaren använder dessa vägar. Då ansökan dessutom gäller endast en ny tomt bedöms inte påverkan på vägen vara tillräckligt stor för att neka förhandsbesked på denna grund.

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).

Bygglovenheten bedömer att avrinningen/dagvatten går att lösa och att lösningen kommer att beaktas vid bygglovsprövning och startbeskedsprövning. Detta kommer följas upp vid en eventuell byggnation på platsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-13
Översiktskarta	2022-08-10
Kompletterande svar från Miljöenheten	2022-09-13
Remissvar Kareby 2:36	2022-09-08
Remissvar Kareby 2:36	2022-09-08
Remissvar Miljöenheten	2022-09-07
Remissvar	2022-09-07
Remissvar Kareby 2:34	2022-09-04
Remissvar Kareby 2:34	2022-09-03
Remissvar Kareby 2:37	2022-09-01
Bilaga Kareby 2:37	2022-09-01
Remissvar Kareby 2:37	2022-09-01
Bilaga Kareby 2:37	2022-09-01
Situationsplan	2022-08-19

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

24 (44)

Skrivelse Svar på yttranden	2022-07-20
Ansökan	2022-05-11
Remissvar Kareby 6:11	2022-07-08
Remissvar	2022-07-11
Remissvar	2022-07-08
Remissvar	2022-07-07
Remissvar	2022-07-07
Remissvar	2022-07-05
Remissvar	2022-06-27
Bilaga	2022-06-27
Remissvar	2022-06-27
Bilaga	2022-06-27
Remissvar	2022-06-21

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 10 889:-

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

- Ange att kommunikering gjorts och till vilket datum samt om sökanden inkommit med synpunkter eller inte
- Om kommunikering inte gjorts, ta bort denna rubrik.

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla. Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

25 (44)

Expedieras till:

[REDACTED]

Delges till (förenklad delgivning):

[REDACTED]

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

Hur du överklagar

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

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

§ 224/2022

MOBN 2022-000635 - KÅLLERÖD 1:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. För platsen saknas detaljplan. Aktuell plats utgör en del av ett större sammanhängande oexploaterat skogs- och bergsområde och föreslagen åtgärd lägger sig högt uppe i det kuperade området.

Det föreslagna huset lägger sig på en höjd om cirka +50 meter över havet. Befintliga bostadshus i närheten ligger på en höjd om cirka +25 - +30 meter över havet.

Föreslagen tomt ligger på mark som saknar skydd men precis angränsande till mark med inventerad Ädellövskog. Området har naturvärdesklass 3, vilket betyder att Ädellövskogen bedöms ha visst skyddsvärde.

Eftersom Bygglövenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser.

Den föreslagna tomten ligger helt isolerad från övrig bebyggelse. Övrig bebyggelse lägger sig vi foten av det berg där den nya tomten föreslås och längs den väg som går runt berget. Förslagen åtgärd lägger sig också betydligt högre än omkringliggande bebyggelse med skillnader på över 20 meter.

Den föreslagna tomten är inte en lucka och att bygga på denna plats kan inte anses värna om oexploaterade områden. Föreslagen tomt bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden utan sprider sig ut i ett oexploaterat skogs- och bergsområde där det saknas logisk avgränsning. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden ska bevaras.

Åtgärden skulle bryta det aktuella närområdets karaktär och mönster och kan därför inte anses vara ett varsamt tillägg. Bebyggelse här motverkar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och hänsyn tas inte till landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § p.1 och tredje stycket PBL samt 2 kap. 3 § p.1 PBL.

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

Beslutsunderlag

Skrivelse	2022-09-14
Tjänsteskrivelse	2022-09-14
Sammanställning e-tjänst	2022-07-27
Situationsplan	2022-07-27
Ansökan	2022-07-12

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

27 (44)

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 6 038:-

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

Sökande kommunicerades 2022-08-30 bygglovenhetens förslag till beslut. Sökande inkom med ett svar på Bygglovenheten kommunicering 2022-09-14, Se skrivelse från sökande.

Delges till (förenklad delgivning):



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

§ 225/2022

MOBN 2022-000546 - GYBERG 1 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan avser inglasning av balkong. Balkongen har en area om cirka 6 kvm och inglasningen skulle innebära en tillkommande bruttoarea om cirka 6 kvm.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1795. Bestämmelserna innebär bland annat att maximal bruttoarea för denna del av fastigheten är 1025 kvm och för hela kvarteret är den maximalt tillåtna bruttoarean 8755.

Bygglov gavs för nybyggnation för hela kvarteret. Åtgärden innebar då en avvikelse från detaljplanen gällande överskriden bruttoarea och byggnadsdjup. I bygglovet från 2005 (2005/97 231) gavs bygglov för en gemensam bruttoarea om 9250 kvm. Totalt överskreds bruttoarean då med 495 kvm det vill säga cirka 6%.

Då Bygglovenheten föreslår negativt har inga grannar hörts.

Fastigheten Gyberg 1 ligger i ett område som omfattas av en detaljplan. För att bygglov ska få ges för åtgärder i område med detaljplan ställs vissa krav upp i 9 kap. 30 § PBL. En första förutsättning som ska vara uppfylld är att den byggnad som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen. Därutöver ska även den åtgärd som söks vara planenlig.

Det finns en möjlighet för byggnadsnämnden att bevilja bygglov för åtgärder som strider mot detaljplanen. För att det ska vara möjligt krävs att den sökta åtgärden är förenlig med planens syfte samt att avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (se 9 kap. 31 b § PBL). Om befintlig byggnad strider mot planen och om även ansökan strider mot planen ska en samlad bedömning göras av om avvikelserna sammantaget kan ses som en liten avvikelse (se 9 kap. 31 d § PBL).

Av bygglovshandlingarna (2005/97 231) för flerbostadshuset inom kvarteret framgår att tillåten bruttoarea överskrids med minst 495 kvm redan innan balkongen glasats in. Med den sökta åtgärden blir överskrids detaljplanen med ytterligare 6 kvm

Även om åtgärden i sig bedöms som liten är den sammantagna avvikelsen inte att betrakta som liten då det förutom avvikelse avseende byggnadsarea finns avvikelser gällande byggnadsdjup. Den fasad där inglasningen ska ske saknar inglasade balkonger. Även om inglasning av en balkong kan bedömas som av begränsad omfattning riskerar inglasningen ha prejudicerande effekt vilket kan innebära att avvikelsen blir allt mer omfattande men också att byggnadens karaktär påverkas.

Utifrån en sammantagen bedömning av ovan nämnda befintliga och tillkommande avvikelser kan bygglovenheten inte betrakta dem som en liten avvikelse. Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2022-09-15

Ansökan

2022-06-13

Fasadritning

2022-06-13

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

29 (44)

Planritning	2022-06-13
Situationsplan	2022-06-13
Förslag till kontrollplan	2022-06-13
Brandskyddsdocumentation	2022-06-13
Detaljritning	2022-06-13
Teknisk beskrivning	2022-06-13

Beslut

Ansökan om bygglov avslås enligt 9 kap. 30, 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900)

Avgift

Avgifter

Handläggning 2 291:-

Reducering - 2 291:-

Totalsumma: 0:-

Avgiften omfattar handläggning.

Tidsfristen började löpa 2022-06-13 och beslut fattades 2022-09-29, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 5 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Övriga upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande, fastighetsägare

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-09-29

Sida

30 (44)

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

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-09-29

31 (44)

§ 226/2022

MOBN 2022-000433 - VIOLEN 7 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus samt installation av hiss (Dnr MOBN2022/0231)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 227/2022

MOBN 2022-000729 - LÖKEBERG 1:4 - Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan om bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser inkom 2022-08-24.

Parkeringsplatserna avses att fördelas ut över tre ytor där yta 1 skulle få ca 73 platser, yta 2 får ca 22 platser och slutligen yta 3 som från ca 7 platser. Totalt avses 102 parkeringsplatser anordnas med tillhörande anvisningskyltar samt avgränsningsbalkar.

Fastigheten är till största del beläget inom detaljplan KODE 97 som antogs som en byggnadsplan 1941, och enligt övergångsbestämmelser gäller som detaljplan. Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att sökt åtgärd inte strider mot gällande detaljplan och ska därmed anses vara planenlig.

Vid en bedömning av ärendet anser Miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-08
Ansökan	2022-08-24
Situationsplan Översikt	2022-08-24
Markplaneringsritning P-yta 1	2022-08-24
Markplaneringsritning P-yta 2	2022-08-24
Markplaneringsritning P-yta 3	2022-08-24
Skyltritning Med skydds balk	2022-08-24

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglag (2010:900)

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: XXXXXXXXXX

Avgift

Totalsumma: 2 400:-

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

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

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Påbörjande och giltighetstid

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

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

Kallelse till tekniskt samråd

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

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

- Förslag till kontrollplan enligt 10 kap. 6 § PBL, kontrollplanen ska upprättas enligt Boverkets vägledning.
- Geoteknisk undersökning.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning och dagvattenhantering.

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

Övriga upplysningar

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

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:

Sökande samt kontrollansvarig.

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

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 228/2022

MOBN 2021-000432 MARSTRAND 6:7 – Nybyggnad av båthallar (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av tre båthallar som skall användas för förvaring om totalt 4360,5m² byggnadsarea och 5954m² bruttoarea (BYA/BTA). Två av båthallarna uppgår till 1800m² BYA/BTA vardera. Ny båthall i norr uppgår till 760,5m² BYA och 2188,5m² BTA samt 165m² OPA. Av ansökningsblankett framgår att ansökan gäller ”Båthall mm..” prövning av lovet har endast skett för båthall med förvaring av båtar.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 917, som bland annat reglerar byggrätt om 4400m² BYA, nockhöjd till 13,5m och byggnadshöjd till 10m.

Ärendet har remitterats till räddningstjänsten, renhållnings-, VA, och miljöenheten. Räddningstjänsten har bland annat yttrat att lokalt brandpostnät med vattenreservoar enligt vad som framgår av planbeskrivningen bör uppföras. VA-enheten har yttrat att det inte finns möjlighet till påkoppling på det kommunala VA-nätet. Miljöenheten har yttrat att inget vatten och avlopp får installeras då det i nuläget inte finns någon godtagbar lösning gällande VA. Renhållningsenheten har yttrat att de inte har något att erinra gentemot föreslagen åtgärd under förutsättning att deras yttranden följs Se inskickade remissvar.

Förslaget överensstämmer med detaljplanen. Åtgärden medför inga VA-installationer användningen för byggnaderna är avsedd som förvaring av båtar. Frågan om vattenreservoar och lokalt brandpostnät är av teknisk karaktär och hanteras i samband med tekniskt samråd och prövning av startbesked.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED]

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-14
Certifikat	2022-07-31
Remissvar miljö	2022-06-15
Remissvar räddningstjänsten	2021-12-13
Remissvar VA	2021-12-14
Remissvar renhållningsenheten	2021-11-04
Planritningar	2022-05-19
Planritning källare	2022-09-13
Sektionsritning	2022-05-19
Situationsplan	2022-05-19
Fasadritningar	2022-05-19
Fasad- och sektionsritning Båthall 1	2021-04-14
Fasad- och sektionsritning Båthall 2	2021-04-14

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-09-29
35 (44)

Fasadritning Söder, planritning hall 1 befintlig	2021-04-14
Fasadritning Söder, planritning hall 2 befintlig	2021-04-14
Ansökan	2022-09-13

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: [REDACTED], certifierad till 2026-11-19.

Avgift

Totalsumma: 93 578:-

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.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas

Expedieras till:
Sökanden: Ringens varv AB
Kontrollansvarig: Peter Axelsson

Delges till (förenklad delgivning):

Delges till (mottagningsbevis):

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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 229/2022

MOBN 2022-000548 - BRATTÖN 1:93 - Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Strandskyddsdispens är sökt för komplementbyggnad om 30 kvm inom fastighet [REDACTED]. Byggnaden är tänkt att användas som gäststuga och består av tre rum med loft.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18 §§ Miljöbalken (MB), inom område av riksintresse för friluftsliv och naturvård, enligt 3 kap. 6 § MB samt inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § MB. 2003 fattade Länsstyrelsen beslut om tomtplatsavgränsning. Diarienummer 521-56431-2003.

Sökande har i sin ansökan angett att byggnationen ligger inom redan beslutad tomtplatsavgränsning och att skäl 1 om att platsen är ianspråktagen därför är tillämpligt. Det är förbjudet att inom ett strandskyddsområde bl.a. uppföra nya byggnader (7 kap. 15 § punkten 1 miljöbalken). För att dispens från strandskyddet ska kunna ges måste det finnas särskilda skäl. Som särskilda skäl får man beakta t.ex. om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken).

Exempel på när denna dispensgrund kan tillämpas är bebyggelse inom en etablerad hemfridszon eller tidigare beslutad tomtplats (jfr prop. 2008/09:119 s. 105). Vid prövningen ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i en enskilds rätt får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses (7 kap. 25 § miljöbalken).

Den karta som ska visa tomtplatsavgränsningen är mycket förenklad och den skala som står på kartan stämmer ej med verkligheten. Kartan för tomtplatsavgränsning stämmer inte heller med övriga kartor från platsen gällande position av byggnader och fastighetsgränser. Bygglovenheten har därför behövt göra en bedömning dels av det kartmaterial som finns, dels genom ett platsbesök.

På platsbesöket har sökande visat stolpar som sökande antar vara en gräns mot området utanför tomtplatsen. Bygglovenheten har ingen anledning att betvivla dessa uppgifter. Stolparna bedömdes som äldre och bör ha varit på platsen en längre tid.

Den nya bygganden hamnar på sådant sätt att den mest kommer synas från söder och från denna vy bedöms man kunna se att bygganden är kopplad till huvudbyggnaden. Byggnaden kommer vara delvis gömd av berget om man kommer från väster men kan också fungera som en gräns mellan tomtplats och den yta där allmänheten har tillgång. Denna gräns är mycket ottydlig idag. Då det gäller en komplementbyggnad och inte en huvudbyggnad bedöms allmänheten känna sig bekväm med att röra sig relativt nära eller precis invid byggnaden. För att inte ny mark ska tas i anspråk kommer bygglovenheten villkora att inga fönster får

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

37 (44)

förekomma på den fasad som vetter mot väster, alltså den sida som ligger precis på gränsen till området utanför tomtplatsen.

Det finns en beslutad tomtplats och fastighetsägaren har antagit, på grund av tomtplatskartan och gränspinnar på plats att byggnaden hamnar inom beslutad tomtplats. Bygglovenheten har gjort bedömningen utifrån ovanstående att detta är ett rimligt antagande. Bygglovenheten bedömer därför att, att neka dispens är en inskränkning i den enskildes rätt som går längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses (7 kap. 25 § miljöbalken). Platsen bedöms som ianspråktagen enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c § (punkt 1).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-13
Ortotfoto Tomtplatsavgränsning	2022-09-09
Fotodokumentation	2022-09-08
Foto Från öster	2022-06-12
Situationsplan	2022-06-12
Karta Tomtplatsbestämning	2022-06-12
Plan- och sektionsritning	2022-06-12
Fasadritning	2022-06-12
Foto Från norr	2022-06-12
Foto Foto från söder	2022-06-12
Ansökan	2022-06-12
Foto Från väster	2022-06-12

Beslut

1. Strandskyddsdispens medges med stöd av 7 kap. 18 c § (punkt 1) Miljöbalken (MB).
2. Strandskyddsdispens för komplementbyggnaden förenas med villkor om att inga fönster får finnas på fasaden som vetter mot väster.

Avgift

Totalsumma: 9660:-

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.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Bygglov och/eller startbesked enligt plan- och bygglag krävs för åtgärden.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

38 (44)

En dispens från strandskyddet upphör att gälla om den åtgärd som dispensen avser inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från den dag då dispensbeslutet vann laga kraft, enligt Miljöbalken 7 kap. 18 h §.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen Västra Götaland, av ideella föreningar vars mål är att tillvarata friluft-, naturvårds- och miljöskyddsintressen. Överklagandet skall ges till Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun inom tre veckor från det att dessa tog del av beslutet.

Dispensbeslut sänds Länsstyrelsen, som inom 3 veckor kan besluta om överprövning. Överprövning kan leda till att beslutet upphävs.

Utanför beslutad tomtplats får inte placeras eller anordnas privatiserande åtgärder såsom t.ex. planteringar, flaggstång, grillar eller studsmattor.

Expedieras till:

Sökande Henrik Larsson



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

§ 230/2022

MOBN 2022-000304 - [REDACTED] - Olovlig byggnation av maskinhall m.m. (Dnr MOBN2022/0231)

Sammanfattning

Bygglovenheten upprättade den 30 mars 2022 ett tillsynsärende då enheten uppmärksammat en nybyggnation där bygglov inte medgivits. Vid tillsynsbesök har fastighetsägaren uppgett att byggnaden ska användas som maskinhall, kontor och lager och utgör en ekonomibygnad.

Bygglovenheten gör bedömningen att verksamheten inte är av sådan natur att den kan anses utgöra en bygglovsbefriad ekonomibygnad enligt 9 kap. 3 § plan- och bygglag (2010:900) PBL eller en bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt 9 kap. 6 § PBL. Eftersom fastighetsägaren vidtagit en lovpliktig åtgärd utan startbesked ska, enligt 11 kap. 51 § PBL en reducerad byggsanktionsavgift om 125 531 kr tas ut, detta då den ursprungliga byggsanktionsavgiften inte anses stå i rimlig proportion till överträdelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-05
Svar på kommunikering	2022-09-05
Fotodokumentation Ortofoto 2020	2022-08-22
Planritning	2022-08-16
Plan- och sektionritning	2022-08-11
Fasadritning	2022-08-11
Skrivelse	2022-06-17
Lägeskontroll	2022-06-16
Epostmeddelande	2022-04-26
Fotodokumentation Från tillsynsbesök 2022-04-13	2022-04-22
Protokoll Tillsynsbesök	2022-04-22
Foto	2022-03-30
Anmälan	2022-03-30
Skrivelse (MOBN2021-344)	2021-04-14
Skrivelse (MOBN2021-344)	2021-04-12
Fasadritning Fasadritning Ö (MOBN2021-344)	2021-03-29
Fasadritning Fasadritning S (MOBN2021-344)	2021-03-29
Anmälan (MOBN2021-344)	2021-03-29

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap 6 § 4p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs [REDACTED] en byggsanktionsavgift om totalt 125 531 kr.

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

2022-09-29

40 (44)

Kommunicering

Kommunicering har skett. Fastighetsägaren har inkommit med synpunkter vilka inkom 2022-09-05 och bifogas som bedömningsunderlag.

Synpunkterna påverkar inte verksamhetens bedömning.

Övriga upplysningar

Efter beslut om byggsanktionsavgift ska fastighetsägaren enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordning (2011:338) PBF ges skälig tid att vidta rättelse. Har rättelse därefter inte skett ska byggsanktionsavgift tas ut med dubbla beloppet.

Fastighetsägaren uppges av den anledningen att frivilligt inkomma med en bygglovansökan.

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning):

Delges till (mottagningsbevis):

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

§ 231/2022

██████████ (██████████) – Anmälan om hus som brunnit men inte borttransporterats (Dnr MOBN 2018-000040)

Sammanfattning

Den 15 januari 2018 inkom en anmälan om att en byggnad brandhärjats och därefter lämnats att förfalla. Bygglovenheten har vid ett flertal gånger besökt fastigheten och har inte kunnat se att några åtgärder vidtagits för att komma till rätta med den brandhärjade byggnaden.

Byggnaden bedöms skadad i sådant skick att den äventyrar säkerheten för de som befinner sig i eller i närheten av den och den behöver därför enligt 11 kap. 21 § PBL, rivas. Skadorna är av sådan omfattning att det inte bedöms vara rimligt att först genomföra en underhållsutredning eller förelägga fastighetsägarna att sätta den i stånd. Ett rivningsföreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-09-15
Bilaga 1	2022-08-04
Epostmeddelande	2022-07-18
Handling	2022-06-21
Skrivelse	2022-06-15
Protokoll	2021-08-23
Fotodokumentation	2021-08-23
Fotodokumentation	2018-09-21
Anmälan	2018-01-15

Beslut

Med stöd av 11 kap. 21 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900) PBL föreläggs dödsboet ██████████, att vid ett vite om 150 000 kronor, senast inom 5 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ha rivit byggnaden markerad med röd rektangel enligt Bilaga 1 till beslutet.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

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

Kommunicering

Kommunicering skickades till dödsbodelägarna 2022-08-04 med möjlighet att inkomma med synpunkter 2022-08-24. Inga synpunkter har inkommit.

Övriga upplysningar

Miljö- och byggnadsnämnden kan också komma att ansöka om handräckning i de fall föreläggandet inte följs enligt 11 kap. 39 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

42 (44)

Delges till (mottagningsbevis):



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-09-29

43 (44)

§ 232/2022

Revidering av styrdokument – delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden (Dnr MOBNM-2022-1527)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Anteckning till protokollet från Johanna Salekärri § 221/2022 MOBN 2022-000512 KAREBY 2:16 – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Jag reserverar mig mot nämndens beslut att lämna positivt förhandsbesked i aktuellt ärende. Främsta skälet är att beslutet strider mot 4 kap. 2 § PBL.

Miljö- och Byggnadsnämnden lämnade negativt förhandsbesked samt beslut om detaljplanekrav 2022-04-28. För samma platser lämnade nämnden även 2018 negativt förhandsbesked. Beslutet överklagades då till Länsstyrelsen som avsåg överklagan. Förhållandena idag jämfört med de som rådde 2022-04-28 och vid prövningen 2018 skiljer sig inte på sådant sätt att det finns skäl för annan bedömning än den som gjordes vid dessa tillfällen.

Förvaltningens förslag till beslut är att "Ett negativt förhandsbesked skall ges, enligt 9 kap. 17 § Plan och bygglagen (PBL).Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (punkt 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap.2 § (punkt 4a) PBL."

Jag delar förvaltningens bedömning och tillstyrker beslut om negativt förhandsbesked.

Johanna Salekärri (KD)

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign