

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

1 (72)

Plats och tid Stadshuset, plan 2, sammanträdesrum Bohusrummet
Torsdagen den 25 augusti 2022 klockan: 09:00-15:07

Beslutande

Charlotta Windeman (M)
Claes Andersson (L)
Bengt Ludvig (S)
Jesper Eneroth (S)

Ordförande
2:e vice ordförande

William Hult (S)
Roberth Österman (M)

Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 182-198, 201-212
Ersätter John Magnusson (SD) §§ 182-214
Ersätter Kenneth Frii (C) §§ 199-200,
Ersätter Claes Andersson (L) § 205

Ersättare

Sekreterare

Paragraf 182-214

Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

Charlotta Windeman (M) §§ 182-214

Justerande

Claes Andersson (L) §§ 182-204, 206-212

Justerande

William Hult (S) § 205

Ej närvarande

Martin Ottosson (UP)
Kenneth Frii (C)
Johanna Salekärr (KD)
John Magnusson (SD)

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2022-08-25

Datum då anslag sätts upp 2022-08-29

Datum då anslag tas ner 2022-09-20

Förvaringsplats för protokollet Kommunkanslit

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

2 (72)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 182-208, 210-214	Bygglovenheten
Kristina Franzén §§ 182-413	Miljöenheten
Jennifer Ivåker §§ 182-206	Miljöenheten
Marit Lorenzen §§ 186-188, 204	Bygglovenheten
Nanna Starast §§ 190-194,	Bygglovenheten
Ulrica Reuterberg §§ 195-196	Bygglovenheten
Aldin Hadziselimovic § 197	Bygglovenheten
Gustav Mesaros §§ 186, 198-200	Bygglovenheten
Niklas Lundstedt §§ 208-209	Bygglovenheten
Ulrica Engström §§ 186,	Bygglovenheten
Ingrid Fjordhult §§ 201-202	Bygglovenheten
Åsa Johansson §§ 196-200	Stadsarkitekt, samhälle och utveckling
Gunilla Strömqvist § 207	Miljöenheten
Malin Ohrberg § 207	Miljöenheten
Dag Svensson § 211	Miljöenheten
Daniel Botéus § 210	Kommunkansliet
Lina Lindahl § 212	Miljöenheten
Oskar Mikaelsson § 207	Planenheten, samhälle och utveckling
Marie Olsson § 205	Bygglovenheten

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

3 (72)

Innehållsförteckning

Val av justerare	5
Tillkommande och utgående ärenden	6
Information från verksamheten	7
Beslut från annan myndighet.....	8
Redovisning av delegationsbeslut	9
MOBN 2021-001032 - HERMANSBY 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	10
MOBN 2022-000556 - ÖNNERÖD 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	11
MOBN 2022-000485 - BREMNÄS 6:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	12
MOBN 2022-000527 - BREMNÄS 1:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2022/0226).....	15
MOBN 2022-000608 - NORRMANNEBO 2:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2022/0226)	16
MOBN 2021-000173 - Knaverstad 2:34 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	18
MOBN 2022-000545 - STABY 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)	23
MOBN 2022-000464 - KAREBY 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	28
MOBN 2022-000600 - LÖSTORP 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	29
MOBN 2022-000295 - JÄGER 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	31
MOBN 2022-000347 - MARSTRAND 12:5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)	32
MOBN 2022-000445 - GROKAREBY 3:11 - Bygglov för tillbyggnad av centrumbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)	35
MOBN 2022-000313 - SVINGELN 13 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	38
MOBN 2022-000320 - SVINGELN 14 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage (Dnr MOBN2022/0226)	41
MOBN 2022-000239 - MARSTRAND 56:18 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)	44
MOBN 2022-000620 - ORMO 3:1 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2022/0226)	45
MOBN 2022-000476 - NEREBY 5:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2022/0226)	48
MOBN 2022-000104 - TJUVKIL 3:2 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226).....	49
MOBN 2022-000006 - NEREBY 1:1 - Nybyggnad av skola och boende (Dnr MOBN2022/0226).....	54
MOBN 2022-000571 - MARSTRAND 61:4 - Bygglov för tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2022/0226)	58
Yttrande samråd - detaljplan för Tveten 1:1 med flera, "Nytorgstaden" (Dnr MOBN2022/0223).....	59

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

4 (72)

MOBN 2022-000581 - BRYTAREN 5 - Eventuellt olovligt ibruktage av tillbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)	64
Beslut om extern delegering av beslutanderätt till handläggare i Lilla Edets kommun i syfte att undvika jäv (Dnr MOBN2022/0230)	66
Radering av personuppgifter (Dnr MOBN2022/0229)	68
Taxa för offentlig kontroll enligt livsmedelslagstiftningen 2023 (Dnr MOBN2022/0227).....	69
Taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen 2023 (Dnr MOBN2022/0228)	70
MOBN 2021-000245 - Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen (Dnr MOBN2022/0226)	71
MOBN 2022-000512 - KAREBY 2:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	72

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

5 (72)

§ 182/2022

Val av justerare

Till justerare föreslås Claes Andersson (L) och William Hult (S).

Beslut

Till justerare utses Claes Andersson (L) och William Hult (S).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

6 (72)

§ 183/2022

Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden

- BUDERÖD 1:1 – Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen

Utgående ärenden

- MOBN 2022-000476 - NEREBY 5:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage
- MOBN 2022-000464 - KAREBY 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus
- MOBN 2022-000512 - KAREBY 2:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 184/2022

Information från verksamheten

Mirsad Radoncic informerar;

- Går dåligt med rekryteringar till inspektörstjänster
- Utbildar istället intern personal

Kristina Franzén informerar;

- Nya rekryteringar

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

8 (72)

§ 185/2022

Beslut från annan myndighet

Jennifer Ivåker informerar om ett beslut gällande Aröd.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 186/2022

Redovisning av delegationsbeslut

Delegationsbeslut Bygglov

MOBN 2022-000073 Halltorp 1:73 D 2022-000601 Nybyggnad av lagerlokal samt rivning av befintlig byggnad, flytt av containers
Beslut enligt E1. Och E2 i delegationsordningen.

MOBN 2022-000564 Chauffören 8 Bygglov för fasadförändring inglasning av balkong
Beslut enligt kap E., kap 9 nr 1d i delegationsordningen.

MOBN 2022-000559 ÅKERHÖG 1:58 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus
Beslut enligt kap. E.7 i delegationsordningen.

Delegationsbeslut Miljö

MOBN-2022-1068 M-2022-626 2022-07-11 Ansökan om längre slamtömning intervall
Beslut enligt B9.2 i delegationsordningen.

MOBN-2021-1321 M2022-612 2022-07-08 Tillsyn HVB- hem 2021
Beslut enligt B10.1 i delegationsordningen.

MOBNM-2018-39 MOBNM-2018-39 Tillsyn dricksvatten 2018
Beslut enligt punkt D.6 i delegationsordningen.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

10 (72)

§ 187/2022

MOBN 2021-001032 - HERMANSBY 1:18 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

11 (72)

§ 188/2022

MOBN 2022-000556 - ÖNNERÖD 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 189/2022

MOBN 2022-000485 - BREMNÄS 6:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på vardera två tomter angränsande varandra. Den västra föreslagna tomtens area uppgår till ca 440 kvm, den östra föreslagna tomtens area uppgår till ca 340 kvm. I ansökan anges anslutning till nytt kommunalt vatten genom Lycke Breknäs ek förening.

Område med förutsättning för skred i finkornig jordart finns på platsen samt angränsar även föreslagna placeringar, enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU). Fornlämningar finns ca 125 m norr om, samt ca 150 m öster om, sökt åtgärd.

Platsen består av sten/mindre block och varierad växtlighet. I väster finns en bebyggd fastighet, i söder finns en smal grusväg, i norr sträcker sig ett oexploaterat skogs/bergsområde ut sig och det är mycket brant uppåt där de föreslagna tomternas norra gräns anges. Mot öster fortsätter samma terräng som vid de föreslagna tomterna.

Det råder stor efterfrågan på bebyggande i direkt närområde, se upprättad karta daterad 2022-08-10. Platsen ligger ca 200 m från hållplats för kollektivtrafik.

Inga berörda sakägare eller remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över ansökan då bygglovenheten föreslår att ett negativt förhandsbesked skall ges. Ingen närmare utredning eller bedömning av angivet VA har gjorts då det föreligger hinder för positivt förhandsbesked.

Sökta åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik, däremot föreligger andra hinder. Föreslagna tomter tar inte hänsyn till landskapsbilden, de uppvisar ingen likhet med lucktomter mellan befintlig bebyggelse. I väst finns en bebyggd fastighet men mot sydost skulle kunna öppnas upp för en eventuellt fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i landskapet.

Huvudsaklig bebyggelse i närområdet är förlagd i de mer låglänta delarna söderut. Föreslagna tomter är endast 340 respektive 440 kvm i areal och placerade mycket trångt inom ett smalt markområde mellan en mindre väg samt brant bergsparti. Mellan den smala grusvägen och det branta oexploaterade bergsområdet är den rådande karaktären obebyggd och långsmal ”markremsa” både österut och västerut, med undantag från den bebyggda fastigheten intill sökta åtgärder. Föreslagna placeringar frångår rådande bebyggelsemönster i närområdet, det är väldigt små tomter och platsen utgör ett mycket smalt område mellan berg och grusväg. Sökta åtgärder främjar inte en ändamålsenlig struktur och innebär inte ett varsamt tillägg på platsen. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (p.1,3) PBL och 2 kap. 6 § (p. 1 och sista stycket) PBL.

Stora höjdskillnader inom föreslaget markområde skulle även innebära stora markförändringar. Det kan ej anses vara ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas och en god helhetsverkan främjas inte. Föreslagna placeringar tar inte hänsyn till stads- och

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

13 (72)

landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Det kan ej från allmän synpunkt anses vara god hushållning med användning bostadsändamål på aktuell plats.

Utöver ovanstående råder det i närområdet dessutom en hög efterfrågan på bebyggelse. I direkt närområde har ett flertal ansökningar om förhandsbesked skett och i flera av dessa ärenden omnämns den höga efterfrågan på bebyggelse. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma som s.k. lucktomter i bebyggelsen har i närområdet överskridits. Föreslagna placeringar utgör inga lucktomter och de öppnar även upp för vidare byggnation samt att det råder stor efterfrågan på bebyggelse. Detaljplanekrav ska därmed ställas med stöd av kommunens översiktsplan samt enligt 4 kap. 2 § (p. 2, 4a) PBL.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekrav och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Ansökan strider mot plan- och bygglagen och är ej förenlig med kommunens gällande översiktsplan. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-10
Svar på kommunikering	2022-08-01
Situationsplan	2022-05-18
Ansökan	2022-05-18
Karta Terrängskugga med situationsplan, upprättad	2022-08-10
Karta efterfrågan på bebyggande, upprättad	2022-08-10

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 och 4a) PBL, 2 kap. 3 § (punkt 1 och 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning 6038:-

Reducering 6038:-

Totalsumma: 0:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Beslut fattades den 2022-08-25 vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen ej har hållits, avgiften har därmed 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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

14 (72)

Kommunicering

Kommunicering i ett granskningsyttrande har gjorts den 2022-07-01. Synpunkter har inkommit i skrivelse den 2022-08-01.

Övriga upplysningar

Överklagandehänvisningen se nedan.

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

15 (72)

§ 190/2022

MOBN 2022-000527 - BREMNÄS 1:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 191/2022

MOBN 2022-000608 - NORRMANNEBO 2:45 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage. Enligt ansökan avses ett enbostadshus i ett plan. På inkommen situationsplan redovisas ett enbostadshus om cirka 150 kvm byggnadsarea (BYA) och ett garage om cirka 60 kvm BYA. Föreslagen ny tomt uppgår till cirka 2500 kvm.

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Platsen ligger cirka 18,5 km körväg från påfart till väg E6 och väg 168. Avståndet till Diseröd serviceort är cirka 11,5 km körväg. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är 50 meter, men kollektivtrafiken här är inte tät.

Inom aktuell fastighet har sedan tidigare flera prövningar om förhandsbesked skett. År 2018 beviljades två tomter, genom positivt förhandsbesked i beslut § 40/2018. År 2020 gavs ett negativt förhandsbesked i beslut §159/2020, beslutet överklagades till Länsstyrelsen som i beslut 2020-10-08, d.nr 403-35097-20 avslag överklagan. Beslut om positivt förhandsbesked för ett enbostadshus och garage fattades 2021-02-18 av Miljö- och byggnadsnämndens, genom beslut § 41/2021. Utöver tidigare ärenden inom just aktuell fastighet har ytterligare ärenden om nybyggnation skett inom ett avstånd på cirka 550 meter från nu sökt plats. Se Bebyggelseutveckling Norrmannebo upprättad 2022-07-07” för en övergripande bild.

Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

Sökanden har efter Bygglovenhetens kommunikering i ärendet inkommit med en ny situationsplan med en reviderad dragning av föreslagen ny tillfartsväg, se situationsplan inkommen 2022-08-08.

Avståndet till kollektivtrafik är inom rimligt gångavstånd, men kollektivtrafiken här är inte tät.

Föreslagen ny tomt har ingen likhet med en lucktomt alls och föreslagen placering för nytt bostadshus och garage saknar tydligt samband med befintlig bebyggelse längre österut. Föreslagna åtgärder sprider sig ut och saknar logisk och visuell avgränsning i öst, syd och sydväst. Nu föreslagna åtgärder tar inte stöd i landskapet och innebär en förändrad karaktär och ny bebyggelsestruktur. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen. Sökta åtgärder bedöms inte vara varsamma tillägg samt placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

17 (72)

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.

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-07-01
Situationsplan	2022-07-01
Situationsplan - VA	2022-08-08
Översiktskarta Bebyggelseutveckling Norrmannebo upprättad	2022-07-07
Översiktskarta Terrängskugga och situationsplan upprättad	2022-08-09
Tjänsteskrivelse	2022-08-09

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Sökanden har flyttat placeringen på åtgärden. Återremiss för att höra grannar och övriga instanser.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och övriga instanser.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 192/2022

MOBN 2021-000173 - Knaverstad 2:34 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan om cirka 90-120 kvm byggnadsarea. Tillfart redovisas ut till statlig väg 624. Nytt enskilt vatten och avlopp planeras till byggnationen.

För platsen saknas detaljplan, men ligger angränsande till gällande områdesbestämmelser (Kode 292). Platsen ligger direkt angränsande tätortavgränsning i kustzon (prioriterad kustort), enligt kommunens översiktsplan 2010, samt områdesgräns för planprogram Aröd. Platsen ligger inom 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 betesmark. Platsen ligger även inom område av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) samt riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § MB. Platsen ligger direkt angränsande område av riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § MB.

Platsen ligger inom Solberga kulturmiljö och bevarande områden enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor utgörs aktuellt markområde av glacial finlera. På platsen råder tämligen låg risk samt tämligen hög risk för saltvatteninträngning enligt ”Undersökning av grundvattentillgång, slutrapport”, utförd år 2002 av BERGAB. Föreslagen ny enskild dricksvattentäkt placeras inom område med tämligen låg risk.

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 2021-04-22, där Bygglövenheten föreslog ett negativt förhandsbesked. Ärendet blev återremitterat för att höra grannar och remissinstanser, enligt beslut § 114/2021. Därefter har Bygglövenheten efterfrågat de underlag som krävs för vidare prövning av ansökan samt hört berörda sakägare och remissinstanser.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Ett gemensamt yttrande har inkommit från fastighetsägarna till grannfastigheterna [REDACTED] som yttrat att de är positiva till föreslagen byggnation. Se granneyttrande som inkom 2021-10-05.

Flera kända fornlämningar finns i närheten av föreslagen plats. Länsstyrelsen har i sitt remissvar 2021-09-28 yttrat att det i närheten av aktuell plats för planerad byggnation finns flera fornlämningar i form av gravfält och ensamliggande gravar. Planerad byggnation ligger inom fornlämningsområde för RAÄ L1968:3400 (gravfält) och är därför tillståndspliktigt. Tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs innan markingrepp eller annat arbete sker. Därefter har Länsstyrelsen fattat beslut om att en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte ska utföras inom det aktuella markområdet, länsstyrelsens dnr 431-54598-2021, se beslut som inkom 2022-04-12. Sökanden har utfört en avgränsande arkeologisk förundersökning. Enligt inkomna

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25
19 (72)

underlag yttrar Länsstyrelsen bl.a. att den arkeologiska förundersökningen visar att fornlämningarna kunde avgränsas till området utanför förundersökningsområdet. Länsstyrelsen har därmed inget att erinra med hänsyn till kulturmiljölagens bestämmelser. Bohusläns museum framför i sin redogörelse bl.a. att arkeologer från Bohusläns museum har i enlighet med länsstyrelsens beslut (1st dnr 431-54598-2021) genomfört en avgränsande förundersökning inför detaljplan. Sammantaget togs 5 större schakt upp inom det aktuella undersökningsområdet. I inget av dessa schakt påträffades lämningar av antikvariskt intresse eller tillika gravkaraktär. De intilliggande fornlämningarna (gravar och gravfält) bedöms därför vara ej förekommande inom det aktuella undersökningsområdet, utan behåller sina nuvarande utbredningar. Bohusläns museum anser att inga vidare arkeologiska insatser krävs inom detta undersökningsområde. Se arkeologisk förundersökning som inkom 2022-07-01.

Kungälv Energi yttrar 2021-09-21 att de inte har något att erinra mot föreslagen byggnation. Se remissvar.

I Miljöenhetens remissvar 2021-10-07 yttras att förhandsbesked inte bör beviljas. I remissvar anges bl.a. att platsen för nybyggnationen är inventerad som betesmark samt att enligt miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark (däribland betesmark) bevaras. I Kungälv kommunens 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 och betesmark ska skyddas enligt miljöbalken om den är brukningsvärd. I miljöbalkens tredje kapitel står det 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. Om det planeras att göra åtgärder som kan skada stenmuren måste sökanden ansöka om dispens hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan ge dispens om det finns särskilda skäl. Sökanden har redovisat en godtagbar placering för grundvattentäkt samt avloppsanläggning på den nya fastigheten. Se remissvar.

Intill platsen går statlig väg 624, som tillfart planeras till. Sökanden har inkommit med beslut om tillstånd för ändrad väganslutning, se tillstånd som inkom 2022-02-21.

Sett till platsens nära läge intill statlig väg med en hastighet om 70 km/h har en bullerutredning begärts in. Se bullerutredning som inkom 2021-08-16.

Bygglovenheten tolkade att ansökan ursprungligen avsåg nybyggnation av två bostadshus på två olika platser inom fastigheten, då två separata situationsplaner hade bifogats ansökan samt att underlagen angetts som nr 1 och nr 2. Efter Bygglovenhetens första kommunikering inkom sökanden med ett förtydligande svar om att ansökan enbart avser nybyggnation av ett bostadshus, men att två alternativa lägen redovisats. I svar på kommunikering som inkom 2021-04-09 framgår att sökanden enbart avser att få platsen för nu aktuell placering av bostadshus prövad och att den andra platsen utgår ur ansökan. I svar på kommunikering framgår även bl.a. att sökanden avser att uppföra ett enbostadshus i ett plan om cirka 90-120 kvm byggnadsarea samt att befintlig utfart på platsen avses att användas.

Efter inkomna remissvar och tillstånd bedöms det gå att ordna en tillfart samt enskilda lösningar för vatten och avlopp till föreslagen byggnation. Bullerutredning har inkommit i ärendet där

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

20 (72)

resultat anger att beräknade bullernivåer uppfyller förordning SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. En uteplats som uppfyller förordningens riktvärden kan förläggas på bostadshusets baksida (norra sidan). Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap. 6a § PBL. Bygglovenheten bedömer dock att hinder föreligger för en byggnation på aktuell plats.

Föreslaget bostadshus har en placering inom norra delen av fastigheten, inom inventerad betesmark. Platsen angränsar i syd till statlig väg, i väst till befintlig bostadsfastighet samt i norr till bergsområde. Åtgärden angränsar i öst och sydöst åt vidare inventerad jordbruksmark i form av bete. Längre österut, cirka 120 meter från platsen finns ett enskilt bostadshus omgivet av den inventerade jordbruksmarken.

Att placera ett nytt bostadshus på inventerad jordbruksmark i form av betesmark kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Miljöenheten har yttrat att förhandsbesked inte bör beviljas då platsen för nybyggnationen är inventerad som betesmark samt att enligt miljöbalken ska brukningsvärd jordbruksmark (däribland betesmark) bevaras. 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.

Föreslagen byggnation ligger inom ett område som är av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB. Inom dessa områden gäller att omfattande exploatering ej får förekomma och mindre omfattande exploatering ej bör förekomma, med hänsyn till de höga naturvärdena.

Föreslaget bostadshus har till viss del en placering på ett liknande sätt som befintliga byggnader i närområdet, med en bebyggelsestruktur mellan bergsområde och öppen jordbruksmark. Sökt bostadshus är placerat på öppet markområde och bedöms inte utgöra en regelrätt lucktomt, utan öppnar upp för fortsatt byggnation då närmsta befintliga bostadshus åt öster, med en relativt enskild placering, är placerat cirka 120 meter från platsen. Enligt översiktsplan ska det öppna landskapet skall värnas. Föreslagen åtgärd bedöms strida mot kommunens översiktsplan.

Enligt översiktsplanen, ska ny bebyggelse bedömas mycket restriktivt i kulturlandskapet Solberga- Årsnäs- Ödsmål. Platsen ligger även inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB), som innebär att en återhållsam inställning till ny bebyggelse ska gälla.

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Byggnation kan därmed inte tillåtas. Negativt förhandsbesked ska därför ges.

Beslutsunderlag

Ansökan	2021-02-19
Skrivelse	2021-02-26
Skrivelse svar på kommunikering	2021-04-09
Situationsplan - VA VA-planering	2021-07-06
Bullerutredning	2021-08-16
Situationsplan	2021-09-02

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

21 (72)

Remissvar Kungälv Energi	2021-09-21
Remissvar Länsstyrelsen	2021-09-28
Remissvar Trafikverket	2021-10-04
Remissvar Granneytrande	2021-10-05
Remissvar Miljöenheten	2021-10-07
Beslut Tillstånd ändring av väganslutning	2022-02-21
Beslut från Länsstyrelsen om arkeologisk undersökning	2022-04-12
Handling Arkeologisk förundersökning	2022-07-01
Översiktskarta Översiktssbild flygfoto	2022-07-08 (<i>upprättad</i>)
Tjänsteskrivelse	2022-08-09

Miljö och byggnadsnämnden ajournerar sig 11:10-11:25.

Beslut

Ett negativt förhandsbesked 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, samt enligt kommunens gällande
översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 7729:-

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 2022-07-08, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inför tidigare prövning av ärendet inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2021-04-09.

Delges till (förenklad
delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

22 (72)

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

§ 193/2022

MOBN 2022-000545 - STABY 2:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus om cirka 110 kvm byggnadsarea samt komplementbyggnad om cirka 50 kvm byggnadsarea. Föreslagen ny tomt uppgår till cirka 1050 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad jordbruksmark 2020, enligt rapporten ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020” (Naturcentrum rapport – projekt nr 2347, daterad 2020-12-20). Enligt utredningen framgår att marken utgörs av betesmark. Platsen är även inom inventerad ängs- och hagmark klass 2 enligt Länsstyrelsen, inventerad ängs- och betesmark enligt Jordbruksverket samt inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor utgörs platsen av glacial finlera, med ett uppskattat jorddjup mellan 3-5 meter. Platsen ligger cirka 600 m utanför tätortsavgränsning för Kärna serviceort.

Platsen ligger direkt angränsade detaljplanelagt område. Föreslagen tillfart föreslås ut mot angränsade detaljplan Hermansby 240, där markområdet utgörs av allmän platsmark natur. I angränsande detaljplan finns bestämmelser om maximalt 1 våning för bostäder samt att största tillåten bruttoarea är 130 kvm per fastighet. Dessutom får 40 kvm utgöras av uthusbyggnad som ej får inredas för bostadsändamål. Högsta byggnadshöjd för bostadshus uppgår till 4 meter samt 2,5 meter för uthus.

Platsen ligger cirka 9 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 12 km körväg från Kungälv påfart till väg E6. Avståndet till Kärna serviceort är cirka 2 km körväg. Avståndet till närmsta hållplats för kollektivtrafik är 850 m.

Platsen ligger inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram, för Staby, Torsby socken. I kulturminnesvårdsprogrammet anges bl.a. att enstaka liggande stensättningar med stenfyllning krönlägen kan vara anlagda under bronsåldern, medan övriga fornlämningar bör vara från järnåldern. Det utvärderade området utgör en väl samlad miljö som kan tala för ett kontinuerligt utnyttjande av landskapet från bronsålder och sin historiska tid.

Kända fornlämningar finns i närheten av sökta åtgärder i form av. De två närmast belägna fornlämningarna L1967:1773 och L1967:1782 är stensättningar. Längre norr om finns flera fornlämningar i form av högar och stensättningar. I samband med ansökan har skrivelse från Länsstyrelsen angående fornlämningar bifogats. I skrivelsen framgår bl.a. att förslaget inte är optimalt ur fornlämningshänseende, men att byggnation av enbostadshus sannolikt skulle godkännas vid en tillståndsprovning enligt Kulturmiljölagen (KML). Däremot skulle hela den nya fastigheten att vara belastad av lagskyddad fornlämning, vilket innebär att all framtida byggnation inom fastigheten kräver tillstånd enligt KML. Ett tillstånd kan komma att förenas med villkor om arkeologisk åtgärd, såsom exempelvis en avgränsande arkeologisk förundersökning, för att ta reda på om det finns några dolda lämningar som hör samman med

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

24 (72)

de närliggande gravarna och som kan komma att påverkas av planerad byggnation. Se skrivelse inkommen 2022-06-12.

I samband med ansökan har en skrivelse från VA-enheten från november 2020 bifogats, se skrivelse inkommen 2022-06-12. Sedan tidpunkt för skrivelsen har förutsättningarna för kommunalt VA förändrats på platsen. Efter avstämning med VA-enheten meddelas att enbart kommunalt spillvatten är möjligt, där anslutningen gäller kommunalt spill till tomtgräns. Kommunalt dricksvatten är inte möjligt, utan kan komma att bli aktuellt tidigast våren 2024.

Sökanden har efter Bygglövenhetens kommunikering och information om ändrade förutsättningar för kommunalt dricksvatten bl.a. inkommit med en reviderad situationsplan med redovisning av enskild dricksvattentäkt, se situationsplan inkommen 2022-07-29.

Tidigare ansökningar om förhandsbesked har behandlats inom aktuell fastighet. Ärende TMN2016/56, ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus, avvisades på grund av otillräckliga handlingar. I ärende MOBN2018/0050, förhandsbesked för två enbostadshus, kommunicerade Bygglövenheten en redogörelse av hinder för då sökt byggnation samt förslag om negativt förhandsbesked. Sökanden återkallade därefter ansökan.

Då Bygglövenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Bygglövenheten har inte begärt in kompletteringar eller tillstånd för ingrepp i fornlämning.

Föreslagen åtgärd ligger inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, däremot föreligger andra hinder för byggnation.

Sökt åtgärd utgör ingen regelrätt lucktomt och medför att bebyggelse sprids vidare ut på flackt markområde i form av betesmark. Föreslagen åtgärd bedöms öppna upp för en ny struktur och karaktär samt vidare byggnation åt nordöst. Sökt åtgärd främjar inte en ändamålsenlig struktur och innebär inte ett varsamt tillägg på platsen. Föreslagen byggnation placeras inte på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt kommunens översiktsplan.

Föreslagen åtgärd är placerad inom inventerad betesmark. 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. 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 inventerad jordbruksmark, här i form av betesmark, väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett bostadshus samt komplementbyggnad på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

Föreslagen tillfart föreslås ut mot angränsade detaljplan Hermansby 240, där markområdet utgörs av allmän platsmark natur. Redovisad utformning av tillfart bedöms inte möjlig och skulle

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

25 (72)

innebära en avvikelse från gällande detaljplan. Bygglovenheten konstaterar att det finns en befintlig väg som sträcker sig in på naturmarken, men detta förändrar inte att åtgärden skulle innebära en avvikelse. Vid framtagandet av detaljplanen har det fastställts att avsluta vägområde och skärma av området med naturmark, direkt angränsande till aktuellt markområde. Föreslagen åtgärd bedöms inte uppfylla kraven på möjlighet att ordna en tillfart till platsen, enligt 2 kap. 5 § (punkt 3) PBL.

Kommunalt vatten är inte möjligt till sökt byggnation innan tidigast 2024. Sökanden har efter Bygglovenhetens kommunikering ändrat från kommunalt vatten till redovisning av enskild dricksvattentäkt. Ingen närmare bedömning om föreslagen VA-lösning har skett i detta skede, då hinder för sökt byggnation bedöms föreligga.

Platsen ligger direkt angränsande detaljplanlagt område och i närområdet råder en hög efterfrågan för bebyggande i området. Aktuell fastighet ligger inom ett tämligen nära avstånd till tätortsavgränsning för Kärna serviceort, där detaljplanekrav gäller som huvudregel för nybyggnation enligt översiktsplan, samt direkt angränsande detaljplanlagt område. I närområdet har flertalet ansökningar om förhandsbesked samt bygglov utan föregående prövning av förhandsbesked skett. Flertalet ansökningar har beviljats och flertalet har återkallats eller fått negativa utfall. I många ärenden omnämns den höga efterfrågan på mark att bygga på inom området. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma har överskridits. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt, men sökt åtgärd utgör ingen lucktomt och öppnar istället upp för vidare byggnation. Huruvida marken från allmän synpunkt är lämplig för bostadsändamål får utvisas i eventuell framtida detaljplanläggning, där frågor om bl.a. VA, natur- och kulturvärden utreds. Bygglovenheten bedömer att detaljplanläggning bör föregå ytterligare byggnation i området, på grund av att det råder stor efterfrågan i området för byggande. Se ”Bebyggelseutveckling Staby – Lefstad upprättad 2022-07-06” för en bild av tidigare ärenden samt detaljplanerat område. Bedömning görs även att man inte bör ta ställning i enstaka ansökningar i det ena ärendet efter det andra, utan istället utreda ytterligare byggnation i ett större sammanhang, genom detaljplan. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen ska detaljplanekrav ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 samt 4a) PBL.

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

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	2022-06-12
Situationsplan - Djurhållning	2022-06-12
Skrivelse från VA-enheten	2022-06-12
Skrivelse från Länsstyrelsen	2022-06-12
Situationsplan Bilaga 4 ny situationsplan	2022-07-29

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

26 (72)

Bilaga Bilaga 3 detaljplanskarta och flygfoto	2022-07-29
Bilaga Bilaga 2 tomt och betesmark	2022-07-29
Bilaga Bilaga 1 skogs och bergsområde	2022-07-29
Svar på kommunikering sida 2	2022-07-29
Svar på kommunikering sida 1	2022-07-29
Översiktskarta Bebyggelseutveckling Staby-Lefstad upprättad	2022-07-06
Tjänsteskrivelse	2022-08-10

Beslut

Ett negativt förhandsbesked 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 1 och 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 5 § (punkt 3) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 samt 4a) PBL.

Avgift

Totalsumma: 6038:-

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 2022-07-06, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, bilagor samt ny situationsplan med redovisning av enskild vattentäkt. Se svar på kommunikering, bilagor samt ny situationsplan som inkom 2022-07-29.

Delges till (förenklad delgivning):



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

27 (72)

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

2022-08-25

Sida

28 (72)

§ 194/2022

MOBN 2022-000464 - KAREBY 2:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av två stycken enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 195/2022

MOBN 2022-000600 - LÖSTORP 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad Jordbruksmark 2020 (åker), 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). Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och föreslagen tomt har en storlek om cirka 1360 kvm. På fastigheten erhöles 2022-02-22 ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus, direkt söder om befintligt bostadshus på fastigheten.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig. Sökande har inkommit med en skrivelse om att ägaren till fastigheten är född och uppvuxen där och enligt honom så var denna del av fastigheten beväxt med skog fram till slutet av 1990-talet, se skrivelse. Bygglovenheten har genom flygfoton, från lantmäteriet från 1971, kunnat se att sökt tomt till större delen då bestod av jordbruksmark.

Sökt åtgärd ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Däremot föreligger nedan hinder för att ett positivt förhandsbesked ska ges. Åtgärden ansluter till och kompletterar i viss mån befintlig bebyggelse, det vill säga att bebyggelsen är förlagd längs med skogsranden, men platsen saknar visuell avgränsning i norr och väst och utgör ingen lucktomt.

I miljöbalkens tredje kapitel framgår att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Sökt åtgärd tar inventerad åkermark i anspråk, vilket ej är förenligt med gällande översiktsplan som anger att åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse. Det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt kan ej anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Det kan heller inte från allmän synpunkt anses vara en god hushållning med mark att bebygga en tomt på inventerad åkermark. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 §§ MB och 2 kap. 3 § (p. 3) PBL.

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-04-01 (Mål nr. 2015-P 4087) konstateras att en ansökan om förhandsbesked för ett enda enbostadshus inte kan utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § Miljöbalken. Det allmänna intresset av att långsiktigt bevara åkermark väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

30 (72)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad 2022-08-10

Ansökan inkom 2022-06-29

Situationsplan inkom 2022-06-29

Skrivelse inkom 2022-07-26

Flygfoto med jordbruksmark, upprättad 2022-07-05

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (p.3) PBL, 2 kap. 4 § PBL 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 2022-07-05. Sökande har ombetts inkomma med ev. skrivelse senast 2022-07-26. Sökande inkom med skrivelse 2022-07-26, se skrivelse.

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

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

31 (72)

§ 196/2022

MOBN 2022-000295 - JÄGER 1:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 197/2022

MOBN 2022-000347 - MARSTRAND 12:5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser lov för nybyggnad av komplementbyggnad om 25kvm byggnads- och bruttoarea (BYA & BTA) i efterhand. Startbesked för byggnaden enligt ”attefallsreglerna” har lämnats tidigare genom beslut MOBN2017/0039-5 fattat 2017-01-26. Byggnaden har sedan inte placerats enligt den placering som framgått av givet startbesked, byggnadsnämnden har således beslutat om nekat slutbesked då förutsättningarna enligt beslutet ej följts. Sökanden har därefter inkommit med ansökan om bygglov.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 875 som bland annat reglerar en byggrätt om ¼ av fastighetens areal vilket motsvara 205kvm BYA. Av detaljplanen framgår att inom B betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad ej uppföras. Byggnadsnämnden må dock i undantagsfall medgiva uppförande av uthus. För detaljplanen gäller byggnadsstadgan 39 § som bland annat anger att byggnad som ej sammanbyggs med påbyggnad på granntomt icke må läggas på mindre avstånd från gränsen än 4,5m. Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelsen om det finnes påkallat särskilda skäl samt bland annat kan ske utan men för granne.

Föreslagen byggnad är placerad med ett avstånd om minst 3,96 ifrån grannfastigheten Marstrand 12:6 till fasadpanel. Åtgärden avviker därmed från detaljplanens bestämmelser gällande avstånd till gräns. Med hänsyn till detta har fastighetsägare till Marstrand 12:6 givits möjlighet att yttra sig över ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägaren som motsatt sig föreslagen byggnation, se grannetrytande.

Bygglovenheten bedömer med hänsyn till de synpunkter som framförts av fastighetsägaren till Marstrand 12:6 att åtgärden innebär men för berörd sakägare. Åtgärden bedöms således strida mot byggnadsstadgan 39 § och därigenom även mot 9 kap. 30 & 31b §§ PBL. Avvikelsen bedöms ej vara utgöra en liten avvikelse och heller inte förenlig med detaljplanens syfte. Förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL bedöms därmed ej vara

uppfyllda. Vidare bedömer bygglovenheten att åtgärden ej bör medgivas ett sådant undantag som är möjligt att medges av detaljplanen för uppförande av komplementbyggnad.

På fastigheten återfinns idag huvudbyggnad, altandäck och komplementbyggnad som byggts under altan däck. Bygglovenheten har med hänsyn till bristfälligt underlag inte kunnat konstatera hur stor byggrätt som kvarstår på fastigheten. För att inte påföra fastighetsägaren onödiga kostnader har ett komplett underlag ej begärts. Bygglovenheten har således inte kunnat ta ställning till om åtgärden avviker ytterligare från detaljplanen vad gäller byggrätt.

Ansökan avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL ej uppfylls

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2022-07-27

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

33 (72)

Kommunicering	2022-07-13
Grannytttrande med bilagor	2022-07-04
Marksektionsritningar	2022-05-27
Karta	2022-05-02
Plan- och sektionsritning bostadshus	2022-05-02
Ansökan	2022-04-10
Plan- och fasadritning	2022-04-10
Lägeskontroll förtydligande	2022-04-10
Skrivelse från sökanden med bilagor	2022-07-31

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30 & 31b §§ PBL ej uppfylls.

Avgift

Handläggning:	6 400:-
Reducering:	-3 840:-
Summa:	2 560:-

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. Tidsfristen började löpa 2022-05-27 och beslut fattades 2022-08-25, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 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 inför beslut har skickats ut till sökanden 2022-07-13 med möjlighet att inkomma med synpunkter senast 2022-07-27, sökanden har inkommit med synpunkter genom skrivelse inkommen 2022-07-31

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning):



Delges till (mottagningsbevis):

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

34 (72)

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

§ 198/2022

MOBN 2022-000445 - GROKAREBY 3:11 - Bygglov för tillbyggnad av centrumbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan inkom 2022-05-06 och avser en tillbyggnad om ca 102 m² byggnadsarea (BYA) och ändrad användning av en den gamla butikslokalen på fastigheten, Befintliga eternitbeklädda hus ska rivas. Sammanlagda ytor som berörs av ansökan uppgår till ca 389 m² BYA samt ca 374 m² bruttoarea (BTA). Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom kommunens tätortsavgränsning.

Sökande avser använda den om- och tillbyggda lokalerna enligt uppgift delvis för pakethantering för Tempo butiken samt hyras ut till Svenska kyrkan. Kyrkan ska enligt sökande använda lokaler i aktiviteter för barn och ungdom, samt café och secondhand verksamheter.

Aktuell fastighet har bebyggts nyligen med både lägenheter och butik som har flyttats från mer utsatta lägen längs Prästvågen och Karebyvägen. Sökt åtgärd syftar till att komplettera de nya byggnaderna på fastigheten. Bygglovenheten bedömer att sökt åtgärd är lämplig på platsen, då den nya användningen kompletterar den befintliga på fastigheten.

I ärende MOBN 2020-000198 så beviljade nämnden den 2020-06-18 med beslutspunkt §161, beviljade nämnden ett bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt butik på aktuell fastighet. Miljö och byggnadsnämnden villkorade att befintliga byggnader skulle rivas innan ett slutbesked beviljades.

Platsen ligger inom tätortsavgränsning för Kungälv, Kareby, Ytterby, enligt kommunens gällande översiktsplan, där det i regel gäller att detaljplan ska upprättas för ny bebyggelse. Aktuell plats utgörs dock av en redan exploaterad yta och sökt åtgärd är avsedd att komplettera nybyggnationen inom fastigheten. Bygglovenheten bedömer att detaljplanekravet, enligt kommunens gällande översiktsplan samt enligt 4 kap. 2 § PBL, inte är aktuellt på grund av detta.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-07-28
Remissvar - BORF	2022-07-15
Remissvar - Trafikverket	2022-06-10
Remissvar - Kungälv kommun	2022-06-07
Remissvar - VA-teknik	2022-06-03
Markplaneringsritning	2022-06-02
Nybyggnadskarta	2022-06-02
Remissvar - TGP	2022-05-24
Övrigt Kulörer med mera	2022-05-24
Ansökan	2022-05-06
Plan-, fasad-, sektionssritning	2022-05-06

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Remissvar - Miljöenheten

2022-07-19

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglag (2010:900) PBL.

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

Avgift

Totalsumma: 12 713:-

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.

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.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

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.

Påbörjande och giltighetstid

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).

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).

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

37 (72)

Expedieras till:
Sökande och 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

§ 199/2022

MOBN 2022-000313 - SVINGELN 13 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan inkom 2022-04-03 och avser en nybyggnation av ett enbostadshus om ca 109 m² byggnadsarea (BYA) och ca 209 m² bruttoarea (BTA).

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan Kungälv 1769 antagen 1991 och är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård samt är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område i kommunens kulturminnesvårdsprogram, antaget 1990. Kungälv bevarandeplan för torget – östra gatan, har en illustration (s.69) på föreslagen bebyggelse på angränsande fastigheten, där förslaget utgörs av ett envåningshus med tvåluftsönster utan spröjs samt med ett obrutet sadeltak och ett källarplan med en exponerad gavel på östra kortsidan.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte.

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och ställning som riksintresse, så krävs det starka skäl för att pröva avvikelser mot gällande detaljplanbestämmelser, och även då ska avvikelserna kunna bedömas vara förenliga med planens syfte och vara av en liten karaktär.

Bohusläns museum har remitterats i ärendet Miljö och byggnadsnämnden tolkar Bohusläns museums yttranden som att den sökta åtgärden inte är utformad med hänsyn till den lokala byggnadstraditionen. Däremot har byggnaden ett sådant läge att den negativa påverkan på helhetsmiljön skulle vara begränsad. Den sökta åtgärden kan därmed inte anses uppfylla kravet som ställs i 2 kap 6 § 1. PBL, vilket är ett krav som ska uppfyllas enligt 9 kap. 30 § PBL för att kunna medge bygglov.

Tillbyggnad i form av glasveranda har placerats på mark som inte får bebyggas, denna avvikelse kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Den motverkar syftet med detaljplanen och är inte heller nödvändig för att man ska kunna bebygga området på ett ändamålsenligt sätt.

Miljö och byggnadsnämnden bedömer att ansökan avviker från detaljplanen avseende placering på fastighet då tillbyggnad (glasveranda) om 9 m² byggnadsarea har placerats på mark som enligt detaljplan ej får bebyggas, samt att det allmänna intresset av en god utformning som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, inte uppfylls.

Miljö och byggnadsnämndens sammantagna bedömning av ansökan är att åtgärden strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja ett bygglov, och bygglov ska därmed nekas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2022-07-28

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

39 (72)

Svar på kommunicering	2022-06-17
Markplaneringsritning	2022-06-17
Plan- och sektionsritning	2022-06-17
Fasadritning Ö, V	2022-06-17
Fasadritning S, N	2022-06-17
Situationsplan	2022-06-17
Kommunicering	2022-06-03
Remissvar	2022-05-25
Kommunicering	2022-04-21
Skrivelse Bohusläns museum	2022-04-01
Ansökan	2022-03-31

Beslut

Ansökan för nybyggnad av enbostadshus avslås då förutsättningar för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan och bygglag (2010:900) inte uppfylls.

Jesper Eneroth (S) deltar inte i handläggning eller beslut av ärendet på grund av jäv.

Avgift

Totalsumma: 13 013:-

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 har kommunicerats 2022-04-21 samt 2022-06-03.

Sökande har svarat senast 2022-06-17, se svar på kommunicering

Delges till (förenklad

delgivning):

Sökande

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

40 (72)

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

§ 200/2022

MOBN 2022-000320 - SVINGELN 14 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning av garage (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan inkom 2022-04-03 och avser en nybyggnation av ett enbostadshus om ca 140 m² byggnadsarea (BYA) och ca 240 m² bruttoarea (BTA), samt rivning av garage.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan Kungälv 1769 antagen 1991 och är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård samt är utpekad som ett kulturhistoriskt värdefullt område i kommunens kulturminnesvårdsprogram, antaget 1990. Kungälv bevarandeplan för torget – östra gatan, har en illustration (s.69) på föreslagen bebyggelse på den aktuella fastigheten, där förslaget utgörs av ett envåningshus med tvåluftsönster utan spröjs samt med ett obrutet sadeltak och ett källarplan med en exponerad gavel på östra kortsidan.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte.

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värde och ställning som riksintresse, så krävs det starka skäl för att pröva avvikelser mot gällande detaljplanbestämmelser, och även då ska avvikelserna kunna bedömas vara förenliga med planens syfte och vara av en liten karaktär.

Bohusläns museum har remitterats i ärendet. Miljö och byggnadsnämnden tolkar Bohusläns museums yttranden som att den sökta åtgärden inte är utformad med hänsyn till den lokala byggnadstraditionen. Däremot har byggnaden ett sådant läge att den negativa påverkan på helhetsmiljön skulle vara begränsad. Den sökta åtgärden kan dock inte anses uppfylla kravet som ställs i 2 kap 6 § 1. PBL, vilket är ett krav som ska uppfyllas enligt 9 kap. 30 § PBL för att kunna medge bygglov.

Tillbyggnad i form av glasveranda har placerats på mark som inte får bebyggas, denna avvikelse kan inte anses vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Den motverkar syftet med detaljplanen och är inte heller nödvändig för att man ska kunna bebygga området på ett ändamålsenligt sätt.

Miljö och byggnadsnämnden bedömer att ansökan avviker från detaljplanen avseende placering på fastighet då tillbyggnad (glasveranda) om 10 m² byggnadsarea har placerats på mark som enligt detaljplan ej får bebyggas, samt att det allmänna intresset av en god utformning som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan, inte uppfylls.

Miljö och byggnadsnämndens sammantagna bedömning av ansökan är att åtgärden strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja ett bygglov, och bygglov ska därmed nekas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

42 (72)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-07-28
Fasadritning V, Ö	2022-06-16
Fasadritning S, N	2022-06-16
Situationsplan	2022-06-16
Svar på kommunikering	2022-06-16
Markplaneringsritning	2022-06-16
Planritning	2022-06-16
Sektionsritning	2022-06-16
Kommunicering	2022-06-03
Remissvar - Bohusläns museum	2022-05-25
Kommunicering	2022-04-22
Ansökan	2022-04-03
Skrivelse - Bohusläns museum	2022-04-03

Beslut

Ansökan för nybyggnad av enbostadshus och rivning av garage avslås då förutsättningar för att bevilja lov enligt 9 kap. 30 § och 9 kap. 31 b § plan och bygglag (2010:900) inte uppfylls.

Jesper Eneroth (S) deltar inte i beslut eller handläggning av ärendet på grund av jäv.

Avgift

Totalsumma: 13 013 :-

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 har kommunicerats 2022-04-22 samt 2022-06-03.

Sökande har svarat senast 2022-06-16, se svar på kommunikering.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

43 (72)

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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

44 (72)

§ 201/2022

MOBN 2022-000239 - MARSTRAND 56:18 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 202/2022

MOBN 2022-000620 - ORMO 3:1 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus samt garage inom fastigheten ORMO 3:1. Den aktuella platsen inom fastigheten är idag obebyggd.

Enligt ansökan avses ett enbostadshus i ett plan. På inkommen situationsplan redovisas ett enbostadshus om cirka 142 kvm byggnadsarea (BYA) och ett garage om cirka 50 kvm BYA. Föreslagen ny tomt uppgår till knappt 1 300 kvm.

Bebyggda fastigheter finns ca 70 m nordväst och ca 140 m norr om föreslagen plats, åtskilda av lövskog/sly och jordbruksmark. I övrigt finns ingen bebyggelse i den omedelbara närheten; i övriga väderstreck omges den föreslagna tomten av ett större oexploaterat skogsområde. För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser.

Genom området går en gasledning som förvaltas av Swedegas. Föreslagen husplacering är inom buffertzonen för gasledningen. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps författningssamling (MSBFS) 2009:7 gäller enligt 4 kap. 2 § att utanför tätbebyggt område ska avstånden mellan en gasledning i mark och en byggnad eller närmaste gräns för ett område med förväntade grävningsaktiviteter vara minst 25 m. Enbostadshuset och garaget föreslås uppföras ca 50 m från ledningen. Buffertzonen sträcker sig 200 m från ledningen.

Då Bygglovenheten föreslår att ansökan om bygglov avslås har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd.

I ansökan saknas läsbar situationsplan (nybyggnadskarta) och markplaneritningar. Utifrån det underlag som har inkommit bedömer Bygglovenheten ändå att förslaget inte är lämpligt.

Föreslagen ny tomt kan inte betraktas som en lucktomt och föreslagen placering för nytt bostadshus och garage saknar tydligt samband med befintlig bebyggelse längre norrut. Föreslagna åtgärder saknar logisk och visuell avgränsning i öst, väst och syd. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen. Sökta åtgärder bedöms inte vara varsamma tillägg samt placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Föreslagna åtgärder strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och är ej förenlig med kommunens gällande översiktsplan. Bygglov får därför inte beviljas och ansökan ska därför avslås.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

46 (72)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-10
Svar på kommunikering	2022-08-03
Plan- och fasadritning	2022-07-05
Plan- och sektionsritning	2022-07-05
Situationsplan	2022-07-05
Situationsplan	2022-07-05
Situationsplan	2022-07-05
Ansökan	2022-07-05
Planritning	2022-07-05
Fasadritning No & SO	2022-07-05
Fasadritning NV & SV	2022-07-05
Fasadritning NV	2022-07-05
Plan-, fasad-, sektionsritning	2022-07-05
Fasadritning SO	2022-07-05

Beslut

Ansökan om bygglov avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 31 § Plan- och bygglagen, PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 3 §, 1 p. och 3 p. PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § (1 p. och sista stycket) PBL eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan.

Avgift

Totalsumma: 6000:-

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 har givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökande inkom med svar på kommunikering 2022-08-03.

Delges till (förenklad delgivning):



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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

47 (72)

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

2022-08-25

48 (72)

§ 203/2022

MOBN 2022-000476 - NEREBY 5:19 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 204/2022

MOBN 2022-000104 - TJUVKIL 3:2 - Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område. Platsen ligger inom område av riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB), samt inom riksintresse för kustområde, 4 kap. 4 § MB.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i två plan om 101 kvm byggnadsarea (BYA) på tomt om ca 750 kvm. På situationsplan är gränsen i sydost angiven som ”önskad fastighetsgräns” och på markplaneringsritning har angivits ”uppfyllnad sprängsten” vid det branta partiet vid och mot dalsänkan/ravinen. Ett Intyg har inkommit i ansökan om anslutning av VA genom Kristiansborgs samfällighetsförening daterat den 1 feb 2021, där anges anslutning av två nya tomter. Därefter har ett uppdaterat intyg inkommit den 2022-04-29 om anslutning av en fastighet.

I sydväst går en smal grusväg, i sydost finns en långsträckt oexploaterad ravinliknande sänka/dalgång i landskapet i nordostlig – sydvästlig riktning. Denna dalgång slingrar sig tydligt i landskapet mellan bergen vidare mot det större oexploaterade skogs/bergsområdet mot nordost. I sänkan går också en stig. Vidare ned mot sydost finns en bebyggd fastighet där bebyggelsen är placerad nedanför/framför berget. Inom föreslagen tomt råder stora höjdskillnader om ca 5 m. Det är väldigt brant i sydost, där det sluttar brant ned mellan bergspartierna.

Inga kända fornminnen finns i direkt närhet. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 350 m.

Den 2021-12-16 gav miljö- och byggnadsnämnden ett negativt beslut för ansökan om förhandsbesked på fastigheten med nästintill samma placering av tomt som i nu aktuell ansökan om bygglov (se beslut MOBN § 437/2021). Nu aktuell placering skiljer sig ca 7 m i nordvästlig riktning mot tidigare ansökan om förhandsbeskedet.

I juni 2017 (beslut MOBN § 174/2017) gav Miljö- och byggnadsnämnden ett positivt förhandsbesked på den tomt som gränsar i nordväst till aktuell ansökan. Den då föreslagna tomten motiverades bl a av att den nu sökta platsen i form av en ravinliknande formation utgjorde en begränsning mot sydost för vidare exploatering. I november 2020 inkom en liknande ansökan som nu aktuell ansökan, med ett enbostadshus men med placering något lite mer mot sydost. Efter en negativ kommunikering återtog ansökan.

Aktuellt ärende behandlades av miljö- och byggnadsnämnden under sammanträde 2022-03-17 där det beslutades i beslut § 55/2022 att återremittera ärendet för att för att säkerställa ravinen, vatten samt höra grannar och övriga instanser. Ärendet togs åter upp för prövning i nämnden den 2022-06-29 då det beslutades att ”ärendet återremitteras för att handlingarna behöver kompletteras med redovisning om hur man säkerställer skydd för ravinen” (beslut §

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25
50 (72)

172/2022). Sökande har inför nu aktuell prövning i nämnden (sammanträde den 2022-08-25) inkommit med ny markplaneringsritning, se 2022-07-01.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten, VA-enheten samt Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet som inkommit med synpunkter, se remissvar. Miljöenheten anser att bygglov inte kan beviljas då planerad byggnation anses utgöra en påtaglig skada på riksintresset för naturvård. Enskild vattentäkt är redovisat och avlopp sker kommunalt via Kristiansborgs Östra VA-samfällighetsförening.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Synpunkter har inkommit från ägarna till Tjuvkil 29:1 som framför synpunkter gällande bland annat markarbeten, sprängning och rasrisk, vattenavrinning, stora nivåskillnader, byggnation i området och planer för detaljplan. Se svaret i sin helhet som inkom 2022-05-23. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökt plats är i närtid prövad i miljö- och byggnadsnämnden med negativt beslut om förhandsbesked. Trots något förändrad placering mot nordväst gör bygglovenheten ingen annan bedömning i nu aktuell ansökan om bygglov än i tidigare bedömning om förhandsbesked då negativt besluts gavs av nämnden. Efter att nämnden återremitterade aktuellt ärende den 2022-03-17 för vidare utredning har bedömningen inte förändrats, ej heller efter senare återremittering.

Föreslagen åtgärd tar ej hänsyn till landskapsbilden. Sökt plats är väldigt kuperad och utgör en del av en längre sammanhängande ravinliknande sänka mellan berg som sträcker sig vidare norrut. Föreslagen tomt har nivåskillnader om cirka 5 meter inom redovisat markområde och ännu mer nivåskillnader direkt vidare mot sydost och ravin/sänkan där det redovisats ”uppfyllnad med sprängsten” i ansökan. Byggnation här skulle därmed kräva stora markförändringar med en stor omgivningspåverkan mot och för den oexploaterade och tydliga ravinliknande dalgången/sänkan i bergslandskapet.

Föreslagen åtgärd kan inte ses som ett varsamt tillägg och tar varken tillvara på eller respekterar befintliga karaktärsdrag. Åtgärden strider mot 2 kap. 6 § PBL.

Att ta i anspråk och exploatera föreslagen plats där det i landskapet finns en så tydlig struktur mellan bergen i form av en ravinliknande dalgång/sänka mellan bergen kan inte anses ta vara på rådande naturförutsättningar och ej heller anses vara ett varsamt tillägg där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Sökt åtgärd är inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan. De särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värdena skyddas inte. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Föreslagen placering ligger dessutom inom riksintresse för naturvården. Att förändra en del av dalgången i landskapet genom exploatering syftar inte till att markområdet används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Det kan ej heller ur en allmän synpunkt anses medföra en god hushållning av mark. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL samt 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

51 (72)

Kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan anger även att i området som är av riksintresse för naturvården får omfattande exploatering inte förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Detta ger att föreslagen åtgärd ej är lämplig och då med särskild betoning på de landskapsmässiga förhållanden som råder på platsen där byggnation får en stor påverkan på riksintresset. Miljöenheten anger även att ”planerad byggnation anses utgöra en påtaglig skada på riksintresset för naturvård”.

Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kan inte heller anses vara god hushållning med mark i enlighet med 2 kap. 3 § (p. 1 och p. 3) PBL. I tidigare givet förhandsbesked 2017 angavs också att nu aktuell plats med dalgången var en begränsning mot sydost för att hindra vidare exploatering, vilket ger att nu sökt placering ej är lämplig.

Det saknas också i detta fall en särskild motivering till undantag från huvudregeln om återhållsam inställning till ny bebyggelse inom kustområdet.

Sökt placering strider både mot plan- och bygglagen på ett flertal sätt och är ej heller förenlig med översiktsplanen. Det allmänna intresset av att bevara platsen oexploaterad väger i aktuellt ärende tyngre än det enskilda intresset av att få bygga ett bostadshus. Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Ansökan skall därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-10
E-postmeddelande	2022-07-01
Markplaneringsritning ny	2022-07-01
Svar på kommunikering	2022-05-25
Remissvar TJUVKIL 29:1	2022-05-23
Remissvar TJUVKIL 29:1	2022-05-23
Remissvar Länsstyrelsen Kulturmiljöenheten	2022-05-18
Remissvar Miljöenheten	2022-05-13
Remissvar VA-enheten	2022-05-12
Fasadritning NO, NV	2022-05-05
Fasadritning SV, SO	2022-05-05
Planritning	2022-05-05
Planritning övre plan	2022-05-05
Sektionsritning	2022-05-05
Situationsplan	2022-05-05
Situationsplan - VA	2022-05-05
Intyg från samfällighet	2022-04-29
Skrivelse svar på kommunikering	2022-03-08
Översiktskarta till MOBN	2022-02-24
Karta Terrängskugga med situationsplan, upprättad	2022-02-24
Karta Flygfoto med riksintresse för naturvård, upprättad	2022-02-24

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25
52 (72)

Ansökan

2022-02-02

Yrkande

Claes Andersson (L): Det är en naturlig plats att bygga på, lucktomt i samlad bebyggelse samt att ravinen är skyddad. Bygglov bör därför beviljas.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Fredrik Jansson, certifierad till 2024-12-04.

Avgift

Totalsumma: 6400:-

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 gjorts den 2022-02-24 samt att sökande efter återremiss från nämnden har underrättats om inkomna remissvar och grannars synpunkter den 2022-05-25. Sökanden inkom med synpunkter den 2022-05-25.

Övriga upplysningar

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).

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 verkställt (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till tekniskt samråd kommer att ske.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

53 (72)

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.

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

§ 205/2022

MOBN 2022-000006 - NEREBY 1:1 - Nybyggnad av skola och boende (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av skolbyggnad samt boendebyggnad för ungdomsvård. Fyra komplementbyggnader i form av förråd och nyckelhus avses även att uppföras. Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Enligt kommunens kartlager så ligger fastigheten inom utredningsområde för vatten och avlopp. En övrig kulturhistorisk lämning (lämningar som inte kan bedömas som fornlämning enligt kulturmiljölagen) finns markerad i anslutning till föreslagen parkeringsyta.

Skolbyggnaden uppgår till 712 kvm BYA/1424 kvm BTA, boendebyggnaden uppgår till 2383 kvm BYA/3897 kvm BTA, de tre förråden uppgår till 5,4 kvm BYA/BTA vardera, nyckelhuset i anslutning till parkering uppgår till 24 kvm BYA/BTA.

Ärendet avser även rivning av befintlig byggnad i en våning med slöjdverksamhet, byggnaden uppgår till ca 390 kvm BTA.

Första bygglov för ungdomshem på fastigheten gavs 1963, därefter har flera lov getts varje årtionde. Verksamheten framgår på ortofoto från 1971. Enligt sökandes verksamhetsbeskrivning så har SiS Nereby idag 33 platser och ca 100 arbetande personer, under dygnets alla timmar, inklusive skola. När nybyggnationen är färdigställd kommer det att finnas 41 platser och personalen utökas till ca 120 personer.

Sökt bygglov för nybyggnation av skola och boende bedöms vara ett lämpligt tillägg till den redan pågående verksamheten på platsen.

Utformningskrav för tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga har sin grund i 8 kap. 1 § Plan- och bygglagen (PBL) och 3 kap. Plan- och byggförordningen (PBF) samt med förtydligande i 3 kap. Boverkets byggregler (BBR). En förutsättning för bygglov är enligt 9 kap. 30 § p. 4 PBL att kraven på byggnadsutformning ska uppfyllas enligt 8 kap. 1 § PBL. Enligt inlämnade handlingar kan följande avvikelser konstateras:

- Parkering för rörelsehindrad saknas inom 25 m från entréer på skolbyggnad
- Betjäningssyta på handtagssidor är mindre än godkänt 0,7 m vid 5 dörrar i skolbyggnadens samt vid 6 dörrar i boendebyggnaden
- Det fria passagemåttet är mindre än godkänt 0,8 m för 9 dörrar i boendebyggnad
- Handfat inkräktar 0,2 m på WC-stolens betjäningssyta i ett av boendebyggnadens badrum
- Avfallsutrymme inom 50 m från boendentréer saknas
- RWC för personal saknas i boendebyggnad

Det kan konstateras att kraven på tillgänglighet inte uppfylls till fullo i byggnaderna, men med hänsyn till verksamhetsbeskrivning och motivering till varför avsteg på tillgängligheten ska göras, främst med hänsyn till personalens säkerhet och anpassning till verksamheten, bedöms avvikelserna acceptabla.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

55 (72)

Vid en helhetsbedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Nereby 1:1	2022-08-03
Remissvar	2022-06-28
VA-ritning	2022-06-17
Skrivelse	2022-06-10
Remissvar	2022-06-02
Bilaga Miljöenheten	2022-05-09
Remissvar Miljöenheten	2022-05-09
Skrivelse	2022-05-02
Skrivelse	2022-05-02
Markplaneringsritning	2022-04-25
Planritning översikt	2022-04-25
Remissvar	2022-03-29
Verksamhetsbeskrivning	2022-03-24
Plan-, fasad-, sektionsritning	2022-03-24
Plan- och sektionsritning	2022-03-24
Epostmeddelande	2022-03-03
Handling	2022-03-02
Verksamhetsbeskrivning	2022-02-23
Verksamhetsbeskrivning	2022-02-23
Situationsplan	2022-02-15
VA-ritning	2022-02-15
Ritningsförteckning	2022-02-15
Sektionsritning	2022-01-21
Plan-, fasad-, sektionsritning	2022-01-21
Sektionsritning	2022-01-21
Ansökan	2022-01-14
Fasadritning	2022-01-03
Fasadritning	2022-01-03
Fasadritning	2022-01-03
Fasadritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Fasadritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Planritning	2022-01-03
Markplaneringsritning	2022-01-03
Markplaneringsritning	2022-01-03
Situationsplan	2022-01-03

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2022-08-25

56 (72)

Ritningsförteckning 2022-01-03
Ansökan 2022-01-03

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

Claes Andersson (L) deltar inte i handläggning eller beslut av ärendet på grund av jäv.

Avgift

Totalsumma: 86 226:-

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

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

Påbörjande och giltighetstid

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 bygglovets 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.
- Avfallshanteringsplan/ inventeringslista rivningsmaterial.
- Tekniska handlingar så som utredning för grundläggning, konstruktionsritningar, konstruktionsdokumentation, VVS-ritningar, fuktsäkerhetsbeskrivning, brandskyddsbeskrivning och energiberäkning.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

57 (72)

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

58 (72)

§ 206/2022

MOBN 2022-000571 - MARSTRAND 61:4 - Bygglov för tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 207/2022

Yttrande samråd - detaljplan för Tveten 1:1 med flera, "Nytorgstaden" (Dnr MOBN2022/0223)

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla en stadsmässig länk mellan den gamla stadskärnan i sydost och den nyare i nordväst. Detaljplanen ska möjliggöra en förtätning som främjar levande stadsmiljöer med platser för socialt umgänge och aktivitet, verksamhetslokaler och grönska. Stadsmässigheten skall avspeglas i byggnader, gaturum, stråk, Nytorget och Västra parken, samt i dess funktioner, utbredning och utformning. Avsikten i den nordöstra, större delen av planområdet är att utveckla bostadsbeståndet. Funktioner till stöd för boende och besökare möjliggörs, som förskola och förbättrade gång- och cykelbanor, och tilltagen, omsorgsfullt ordnad grönska. Totalt beräknas ca 700 bostäder tillkomma.

Miljöenhetens bedömning

Buller och luftkvalitet

Parkering för handel och andra verksamheter föreslås genom samnyttjande av befintliga parkeringshus utanför planområdet. Däremot löses boendeparkeringen genom att fler parkeringar föreslås tillkomma inom respektive kvarter. Med fler boendeparkeringar i utspridda lägen sprids fordonsrörelserna ut på flera gator jämfört med om parkeringen hade koncentrerats i ett fåtal centrala punkter i stadskärnan. Konsekvensen av detta blir att också buller och luftföroreningar fördelas till fler gator vilket i förlängningen utsätter fler människor för en negativ hälsopåverkan. Genom att i stället koncentrera utsläppskällorna i ett fåtal stråk är det möjligt att minska hälsopåverkan genom att samtidigt planera stadens funktioner så att exponeringen minskar.

Förtätningen av staden förutsätter att gaturummen krymper då nya byggnader tillkommer samtidigt som trafiken ökar. Utvecklingen riskerar att orsaka höga koncentrationer av luftföroreningar särskilt på Uddevallavägen då luftväxlingen kan försämrats avsevärt. Som planbeskrivningen också konstaterar, behöver luftkvaliteten studeras ytterligare inom planarbetet för att om möjligt avgöra om den framtida miljön riskerar miljökvalitetsnormerna för luft samt för att ge underlag för planering av en så gynnsam luftmiljö som möjligt. Undersökningarna ska utföras på gaturumsnivå med lämplig spridningsmodell enligt SMHI:s vägledning för val av modelltyp. Då det inte finns någon nedre gräns där luftföroreningar inte påverkar hälsan negativt är det mycket viktigt att planera gaturummens utformning så bra som möjligt direkt från början och att utredningar även tar i beaktande Sveriges miljömål Frisk luft.

Trafikbullerutredningen visar att riktvärdena för bostäder gällande ekvivalenta ljudnivåer i fasad överskrids längs Uddevallavägen och i viss mån längs Trollhättavägen och Torggatan. Överskridandena gäller nivåer över 60 dBA som är det värde som är tillåtet enligt senare års lagstiftning för ny bostadsbebyggelse. Miljöenheten bedömer dock fortsatt att god ljudmiljö anses vara 55 dBA. Miljöenheten anser det viktigt att inte enbart klara godtagbara ljudnivåer enligt förordningar utan att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö för att skydda kommuninvånarnas hälsa.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Vid 21 byggnadskroppar sker överskridanden av 60 dBA i minst en punkt enligt bullerutredningen. Enligt planen bedöms det finnas goda möjligheter att bygga med en ljuddämpad sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden liksom att det finns möjligheter att anordna uteplatser vid fasad på innergårdar, enskild eller gemensam, där riktvärden på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. För de flesta fasader mot Uddevallavägen och mot sydväst överskrids riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats (tex balkong) som dock är möjligt att ändå bygga, om tillgång till annan skyddad uteplats finns. Bullerstörda uteplatser/balkonger kan på detta sätt ändå möjliggöras vilket kan medföra risk för människors hälsa.

Ut mot Uddevallavägen är vissa fasadvärden mycket höga trots att gaturummet breddats något i förhållande till bullerkartor i bullerutredningen. Planbeskrivningen jämför i nuläget med fasadvärden på andra sidan Uddevallavägen där fasadnivån beräknats till 64 dBA. Byggnadsform och utförande uppges studeras vidare i nästa planskede. Där det är svårt att få till en ljuddämpad sida planeras möjliggörande av små lägenheter upp till 35 m² som får ha fasadvärden upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Att lagstiftningen medger att boende i små lägenheter får utsättas för högre bullerstörningar och inte ens har tillgång till en ljuddämpad sida ses som obegripligt ur hälsoriskhänseende.

Planbeskrivningen tar upp att bullersituationen kommer att studeras i granskningskedet och om möjligt preciseras i plankartan för att tydligare styra lämpliga åtgärder. Plankartans skyddsbestämmelser om buller är i dagsläget generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras. Så som bestämmelsen är utformad nu blir kommande byggherrar tvungna att göra nya bullerutredningar för att säkerställa att bestämmelsen uppfylls. I en detaljplan ska detta vara så pass tydligt utrett att ytterligare utredningar generellt inte ska behöva göras. Där bullerkraven inte uppfylls behöver områdena för bostäder ses över eller regleras hur de ska utformas så att kraven uppfylls. Framför allt behöver planområdet reglera var eventuella skyddsåtgärder behövs.

Att planera för både bättre luftkvalitet och mindre buller kan ibland stå i motsättning till varandra. Detta kan behöva tas hänsyn till i kompletterande utredningar i granskningskedet.

Förorenad mark

Planområdets norra del är inte undersökt avseende föroreningar i mark vilket är en brist med tanke på att det angränsande området norr om Trollhättvägen utgjort industriområde. Här har bland annat ett större tvätterier och en tillverkare av brandsläckningsskum bedrivit verksamhet, -verksamheter som kan ha spridit klorerade lösningsmedel och PFAS till planområdet via grundvattnet. Ämnena är mycket spridningsbenägna och kan påverka miljön långt bort från källområdet.

Flera undersökningar har genomförts men i det fortsatta planarbetet behöver markmiljön och grundvattnet studeras vidare. Kompletterande undersökningar behöver utföras t ex på fastigheten Blåsippan och eventuellt på andra platser som avses bebyggas, men som ännu inte undersökts. För att undersökningarna ska bli relevanta krävs att en historisk inventering tas fram för de tidigare näraliggande industrierna. För planområdet i sin helhet behöver

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

riskbedömningar göras utifrån kända verksamheter inom och angränsande till planområdet, samt utifrån utförda provtagningar och analyser. Åtgärdsutredning krävs för de områden som eventuellt kan behöva saneras och om villkorade åtgärder behöver regleras ska de skrivas in i plankartan. Riskbedömning och åtgärdsutredning behöver sammanställas i ett samlat dokument innan detaljplanen antas.

Sammantaget behöver marken konstateras vara lämplig och ändamålsenlig för detaljplanens syften. Det fortsatta planarbetet behöver på ett uttömmande sätt svara på om detaljplanen kan antas utan att förhöjda miljö- och hälsorisker avseende förorenade områden föreligger. Byggnadsentreprenader kan inte påbörjas förrän riskbedömning och åtgärdsutredning är redovisade samt att nödvändiga åtgärder är gjorda.

Dagvatten och skyfall

Det framkommer av dagvattenutredningen att det kan förekomma vissa problem med översvämning i delar av planområdet. Det här behöver utredas vidare inom planarbetet. Åtgärder för att hantera skyfall krävs tex genom fördröjningsmöjlighet i grönområden eller marklutning. Detta behöver vid behov säkerställas på plankartan.

Bygglövenhetens bedömning

Bygglövenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglövenheten anser att det finns oklarheter och formuleringar som kommer att innebära svårigheter att tolka detaljplanen i bygglovsskedet. Planbestämmelserna måste ses över i den fortsatta processen i samråd med bygglövenheten.

Bygglövenheten utgår från att befintliga byggnadsytor är korrekta och att den nya detaljplanen inte kommer att innebära att befintliga byggnader görs icke planenliga.

Byggnaders omfattning regleras till stor del av prickad mark och höjdbestämmelser. Detta ser bygglövenheten som positivt och underlättar framtida bygglovhantering.

En ny byggrätt i den östra delen av detaljplaneområdet är i stället reglerad med bruttoarea. Detta kan försvåra framför allt vid framtida tillskott till byggnationen. Exempelvis innebär en inglasning av en balkong att bruttoarean för all byggnation i området inom egenskapsgränsen måste beräknas för att veta om åtgärden är planenlig. Detta försvårar bygglovshandläggningen och gör det otydligt för medborgaren. Öppenarea kan behöva regleras i områden med bruttoarea då det annars inte finns reglering kring detta. Bygglövenheten anser dock att det är önskvärt att byggnadens yta regleras genom exempelvis byggnadsarea.

Bygglövenheten noterar att byggnaders höjder beräknas genom både byggnadshöjd och nockhöjd men också att höjden ska beräknas från medelmarknivå eller över nollplan. För att underlätta handläggning är det önskvärt med färre variationer.

Det står i planbeskrivningen att vissa fastigheter kommer behöva betala en planavgift, detta bör framgå på detaljplanekartan.



Det står också i planbeskrivningen att vid nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad ska gällande regelverk för tillgänglighet följas. Detta bevakas i samband med bygglovgivning. Det står att detta gäller både byggnader och allmänna platser som gator, torg och parker. Uppförande av gator, torg och parker är dock ej bygglovspliktigt och bevakning kan därför inte ske i samband med bygglov.

Bygglovenheten håller med miljöenheten om att planbestämmelser gällande buller är allt för generella. Plankartans skyddsbestämmelser om buller är i dagsläget generell text hämtad från Trafikbullerförordningen. Vid planläggning av områden behöver det säkerställas att byggnaderna som planläggs kan uppföras. Så som bestämmelsen är utformad nu blir kommande byggherrar tvungna att göra nya bullerutredningar för att säkerställa att bestämmelsen uppfylls. I en detaljplan ska detta vara så pass tydligt utrett att ytterligare utredningar generellt inte ska behöva göras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande samråd - detaljplan för Tveten 1:1 med flera, "Nytorgstaden"

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Nytorgstaden och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande. Nämnden beslutar om att det fortsatta detaljplanarbetet ska ta följande hänsyn:

1. Ytterligare centralisering av parkeringslösningar för boende bör utredas vidare
2. Kommande luftkvalitets- och bullerutredningar utgår från ett hälsoperspektiv och att luftkvalitet och buller utreds gemensamt så att inte planeringsåtgärder motverkar varandra.
3. Luftkvalitetsundersökningar ska utföras på gaturumsnivå med lämplig spridningsmodell enligt SMHI:s vägledning för val av modelltyp. Gaturummens ska utformas så bra som möjligt avseende möjligheten att tillskapa en hälsosam miljö.
4. Anpassningar i bebyggelseutformning samt planbestämmelser gällande skydd mot bullerstörningar behöver vara tydliga så att inte ytterligare bullerutredningar krävs i bygglovsprocessen.
5. Små bullerutsatta lägenheter upp till 35 m² med tillåtna fasadvärden på upp till 65 dBA bör inte planeras för.
6. Markmiljöundersökningar behöver utföras på platser som avses bebyggas men som ännu inte undersökts.
7. En riskbedömning ska utföras för detaljplaneområdet i sin helhet.
8. Åtgärdsutredningar ska tas fram för förorenade områden. Avhjälpandeåtgärder bör utföras innan detaljplanen antas och villkor för byggande ska om nödvändigt införas i plankartan.
9. Översvämningsrisker bör utredas mer innan detaljplanens granskningskede.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

63 (72)

Expédieras till: Planenheten, Kungälv kommun, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 208/2022

MOBN 2022-000581 - BRYTAREN 5 - Eventuellt olovligt ibrukttagande av tillbyggnad (Dnr MOBN2022/0226)

Sammanfattning

Vid ett tillsynsbesök den 22 juni 2022 noterades att en tillbyggnad på fastigheten tagits i bruk utan slutbesked. Ibrukttagandet har skett genom att pallställage monterats och varor förvarades i stället på samma sätt som i den befintlig byggnad. Eftersom byggnaden inte meddelats slutbesked får den enligt 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, inte tas i bruk. Eftersom byggnaden trots förbudet tagits i bruk ska Miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51, 57 §§ påföra fastighetsägaren en byggsanktionsavgift.

Byggsanktionsavgiften för att i strid mot 10 kap. 4 § PBL ta en tillbyggnad i bruk utan slutbesked beräknas enligt 9 kap. 19 § 4p plan- och byggförordning (2011:338) PBF till 46 464 kr. Byggsanktionsavgiften baseras på en sanktionsarea om 381 kvm.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2022-08-05
Kommunicering	2022-06-23
Protokoll	2022-06-22
Fotodokumentation 2022-06-22	2022-06-22
Beräkning av byggsanktionsavgift	2022-06-22
Epostmeddelande Inkommande e-post meddelande	2022-05-03
Beslut PARTIELLT STARTBESKED	2021-06-23
Beslut BYGGLOV	2021-05-07

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglag (2010:900) PBL samt 9 kap. 19 § 4p plan- och byggförordning (2011:338) PBF påförs Brytaren AB (559017-3620) en byggsanktionsavgift om totalt 46 464 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.

Kommunicering

Kommunicering är skickad den 23 juni 2022 med möjlighet att inkomma med synpunkter senast den 1 augusti 2022. Fastighetsägaren har inte inkommit med några synpunkter.

Delges till (mottagningsbevis):
Brytaren AB
c/o Uaca Förvaltning AB
Signalgatan 8b

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

65 (72)

442 40 KUNGÄLV

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

§ 209/2022

Beslut om extern delegering av beslutanderätt till handläggare i Lilla Edets kommun i syfte att undvika jäv (Dnr MOBN2022/0230)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden mottog 2022-07-23 en bygglovsansökan där Bygglovschefen i Kungälv kommun är fastighetsägare till den aktuella fastigheten.

I såväl förvaltningslag som kommunallag beskrivs olika situationer där jäv kan uppstå i samband med myndighetsutövning mot enskild. Det bedöms föreligga en risk för delikatessjäv i det aktuella ärendet. Bedömningen görs därför att situationen inte kan lösas utan att såväl handläggning som beslutsfattande sker externt.

Kungälv kommun har sedan oktober 2020 ett avtal med Lilla Edets kommun som möjliggör samarbete mellan kommunerna gällande ”prövning och tillsyn inom det område som reglerad av plan- och bygglagstiftningen.” Beställning av handläggning görs enligt avtalet av förvaltningen. Av 9 kap. 37 § 2st kommunallag (2017:725) samt 7 kap. 5 § kommunallag framgår att en nämnd kan delegera beslutanderätt åt en anställd i den andra kommunen i ett visst ärende (extern delegering). Ärendet är inte av sådan art att det inte får delegeras (jfr 6 kap. 38 § kommunallag). Miljö- och byggnadsnämnden föreslås därför att fatta beslut om extern delegering till ansvarig handläggare i Lilla Edets kommun.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Beslut om extern delegering av beslutanderätt till handläggare i Lilla Edets kommun i syfte att undvika jäv
2022-08-03

Beslut

Ansvarig handläggare i Lilla Edets kommun får med stöd av 9 kap. 37 § kommunallag samt 7 kap. 5 § kommunallag delegation på att ta erforderliga beslut i ärende MOBN2022-665.

Expedieras till:
Fredric Arpfjord, Verksamhetsområdeschef, Planering och myndighet

Delges till (förenklad delgivning):

Delges till (mottagningsbevis):

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

67 (72)

Meddelande om kungörelse till:



MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 210/2022

Radering av personuppgifter (Dnr MOBN2022/0229)

Sammanfattning

██████████ har begärt att de personuppgifter avseende ██████████ som Miljö- och byggnadsnämnden hanterar ska raderas eller rättas. Som skäl till detta har ██████████ sammanfattningsvis anfört, som det måste förstås, att personuppgifterna om henne som nämnden hanterar är falska. ██████████ har vidare argumenterat kring att det finns brister i hur Miljö- och byggnadsnämnden har hanterat ärenden gällande en fastighet hon äger avseende bl.a. laglighet och delegation.

Verksamheten bedömer att aktuell behandling av personuppgifter sker i enlighet med dataskyddsförordningen och på området tillämpliga föreskrifter. Behandlingen av personuppgifterna är nödvändig som ett led i nämndens myndighetsutövning och för att kunna utföra arbetsuppgifter som har sin grund i ett viktigt allmänt intresse. Verksamheten anser därmed att förutsättningarna för att radera eller rätta de aktuella personuppgifterna inte är uppfyllda. Det har vidare inte framkommit att personuppgifterna är felaktiga eller att det i övrigt finns förutsättningar att begränsa behandlingen av personuppgifterna. ██████████ begäran om att personuppgifterna om henne i ärendena ska raderas eller rättas ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Radering av personuppgifter

Beslut

Begäran om rättelse eller radering av personuppgifter avslås.

Expedieras till:



För kännedom till: Dataskyddsombud

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 211/2022

Taxa för offentlig kontroll enligt livsmedelslagstiftningen 2023 (Dnr MOBN2022/0227)

Sammanfattning

Nuvarande taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen antogs den 4 november 2021 (KF § 143/2021). En översyn av den nuvarande taxan har gjorts under 2022. Anledningen till denna översyn är att Sveriges kommuner och regioner ändrat taxeunderlaget för att ta ut avgifter.

Den nya taxan innehåller ändringar som bättre överensstämmer med gällande lagstiftning samt att det bland annat kommer finnas möjlighet att ta ut avgift för kontroll inom ekologisk produktion, material i kontakt med livsmedel och vid konstaterad bristande efterlevnad i RASFF-ärenden.

Miljöenheten bedömer att övergångsbestämmelserna om avgiftsuttag genom årliga avgifter ska fortsätta gälla fram till dess att nya riskklassningsmodellen träder i kraft 2024. Dock med vissa justeringar som framgår i 21 § i taxebestämmelserna.

Taxan ger inte möjlighet att ta ut avgift för kontroll av animaliska biprodukter.

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen ska börja gälla från den 1 januari 2023.
2. Taxa för provning och offentlig kontroll inom livsmedelsområdet KF § 143/2021 upphör att gälla från och med den 1 januari 2023 för ärenden som inkommer/upprättas efter detta datum.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Taxa för offentlig kontroll enligt livsmedelslagstiftningen 2023
Bilaga Taxebestämmelser

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Taxa för offentlig kontroll inom livsmedelslagstiftningen ska börja gälla från den 1 januari 2023.
2. Taxa för provning och offentlig kontroll inom livsmedelsområdet KF § 143/2021 upphör att gälla från och med den 1 januari 2023 för ärenden som inkommer/upprättas efter detta datum.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 212/2022

Taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen 2023 (Dnr MOBN2022/0228)

Sammanfattning

Nuvarande taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antogs 2021-11-04 (KF § 147/2021). En översyn av den nuvarande taxan har gjorts under 2022. Anledningen till denna översyn är ändrad lagstiftning samt att vissa revideringar behövs då vi utifrån vår erfarenhet och jämförelse med andra kommuner noterat ett behov av justeringar av nuvarande taxa. Lagstöd för att ta ut avgifter finns i kommunallagen, miljöbalken och strålskyddslagen.

Kommunfullmäktige föreslås besluta följande:

- Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antas att gälla från och med den 1 januari 2023.
- Taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalkens område samt strålskyddslagen” som antogs av kommunfullmäktige 2021-11-04 (KF § 147/2021). upphör därmed att gälla från och med den 1 januari 2023 för ärenden som inkommer/upprättas efter detta datum.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Taxa för tillsyn och prövning inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen 2023
Bilaga Taxebestämmelser

Förslag till kommunfullmäktige

1. Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område samt strålskyddslagen antas att gälla från och med den 1 januari 2023.
2. Taxa för prövning och tillsyn enligt miljöbalkens område samt strålskyddslagen” som antogs av kommunfullmäktige 2021-11-04 (KF § 147/2021) upphör därmed att gälla från och med den 1 januari 2023 för ärenden som inkommer/upprättas efter detta datum.

Expedieras till:

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2022-08-25

71 (72)

§ 213/2022

MOBN 2021-000245 - Beslut om delegation samt svar till Mark- och miljödomstolen (Dnr MOBN2022/0226)

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i ett separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2022-08-25

Sida

72 (72)

§ 214/2022

MOBN 2022-000512 - KAREBY 2:16 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign