

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-03-09

Sida

1 (16)

Plats och tid Stadshuset plan 2, sammanträdesrum Carlstensrummet
Torsdagen den 9 mars klockan: 09:00-14:30

Beslutande Charlotta Windeman (M) Ordförande
Mats Frisell (S) 1:e vice ordförande
Claes Andersson (L) 2:e vice ordförande
Bengt Ludvig (S)
Kenneth Frii (C)

Ersättare Bo Franzon (M)
Marie Johansen (MP)
Henry Larsson (V)
Susanne Jönsson (S)

Sekreterare

Paragraf 56, 58-59 – *Omedelbar justering*

Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande

Jim Lundgren (SD)

Övriga deltagare

Mirsad Radoncic §§ 56, 58-59	Bygglovsenheten
Kristina Franzén §§ 56, 58-59	Miljöenheten
Nanna Starast §§ 56, 58	Bygglovsenheten
Marit Lorenzen § 59	Bygglovsenheten
Jennifer Ivåker §§ 56, 58-59	Miljöenheten
Fredric Arpfjord §§ 56, 58-59	Planering och myndighet

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum 2023-03-09

Datum då anslag sätts upp 2023-03-09 Datum då anslag tas ner 2023-03-31

Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliet

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



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

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-03-09

Sida

2 (16)

Innehållsförteckning

MOBN 2022-000044 - TORSBY-RÖD 3:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2023/0005)	3
MOBN 2023-000009 - SKÅTTAN 1:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage/carport och växthus (Dnr MOBN2023/0005)	9
MOBN 2023-000012 - LERLYCKE 1:6 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning (Dnr MOBN2023/0005)	14

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 56/2023

MOBN 2022-000044 - TORSBY-RÖD 3:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2023/0005)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus, som enligt ansökan uppgår till cirka 115 kvm byggnadsarea. Föreslagen ny tillfart föreslås ut till angränsande statlig väg. Direkt angränsande sökt nybyggnation finns en samfällighet för en damm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom värdefullt odlingslandskap, enligt Länsstyrelsen. På platsen råder tämligen låg risk för saltvatteninträngning i grundvattnet, enligt "Undersökning av grundvattentillgång, slutrapport", utförd år 2002 av BERGAB. Enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU) jordartskartor utgörs platsen av glacial finlera med uppskattat jorddjup om cirka 5-10 meter, som angränsar till urberg. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Platsen ligger direkt angränsande akksamhetsområden, enligt underlaget Förutsättningar för skred i finkornig jordart, som Sveriges geologiska undersökning (SGU), i samverkan med Statens geotekniska institut (SGI), har tagit fram.

Platsen ligger cirka 14 km körväg från påfart till väg E6 och cirka 11,5 km körväg från påfart till väg 168. Avståndet till Kärna serviceort är cirka 2 km körväg. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 200 meter.

Ärendet var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden 2022-03-17, som beslutade att återremittera ärendet för att höra grannar och andra instanser, enligt beslut § 51/2022. Därefter har sökanden inkommit med kompletterande underlag och berörda sakägare samt remissinstanser har getts möjlighet att yttra sig.

Då föreslagen plats för nybyggnation är inom akksamhetsområde samt i en slänt av glacial finlera, har sökanden utfört en geoteknisk utredning. I utredningen anges bl.a. att totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande under rådande förhållanden och vid färdig byggnation och planerad höljsättning under förutsättning att planerade slänter ej utförs med brantare lutning än 1:2. Se geoteknisk utredning inkommen 2022-12-30.

Bullerutredning har utförts som sammanfattningsvis anger att beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå (60 dB(A) klaras utmed det planerade husets samtliga fasader. Det innebär att förordningens krav klaras och att det ur bullersynpunkt inte föreligger något hinder för den planerade byggnationen. Kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) klaras utmed det planerade bostadshusets östra fasader (fasaderna vända bort från väg 596). Om en uteplats anordnas utmed någon av dessa fasader klaras förordningens krav. Se bullerutredning inkommen 2022-09-26.

Ny tillfart föreslås till statlig väg 596. Trafikverket har inkommit med två yttranden i ärendet. Inledningsvis inkom yttrande med yrkande på avslag då en väganslutning till statlig väg inte bedömdes möjlig. Därefter inkom Trafikverket med reviderad yttrande, där de framför att de

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

4 (16)

varit på plats och därefter bedömer att det finns en annan möjlig väganslutning. Ny väganslutning ska vara beviljad innan kommunen beviljar förhandsbesked. Vidare yttras att dagvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och inte får belasta den statliga infrastrukturen. Sökanden behöver därmed inkomma med ett kompletterande underlag som tydligt redovisar hur dagvattnet ska hanteras och fördröjas lokalt på den egna fastigheten i samband med bygglovsansökan. Se inkomna remissvar 2022-07-05 och 2022-07-06. Trafikverket har gett tillstånd till föreslagen väganslutning, se beslut och tillhörande bilagor som inkom 2022-12-30.

Miljöenheten yttrar att förhandsbesked inte kan beviljas. En större damm/lågpunkt fylld med vatten har över 50 år tillbaka i tiden funnits på platsen och det är hög sannolikhet att groddjur lever i och kring detta vatten. Miljöenheten anser att denna biotop bör skyddas för att värna värdefulla livsmiljöer för hotade djur- och växtarter. Småvatten och våtmark i jordbruksmark kan vara biotopskyddade. Sökanden behöver kontakta länsstyrelsen för att kolla om dispens behöver sökas från eventuellt biotopskydd. Byggnation på platsen kan inte anses lämplig innan en naturvärdesinventering med hänseende till groddjur har gjorts som visar på att groddjur och då speciellt större salamander och åkergroda som är starkt skyddade i artskyddsförordningen inte påverkas negativt av planerad byggnation. Det krävs med största sannolikhet en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen utifall att en markavvattning kommer att ske på platsen. Miljöenheten anser att sökanden ska kontakta länsstyrelsen för att rådgöra med dem vidare i frågan (om förhandsbesked beviljas). Miljöenheten anser att det är av stor vikt att sökanden utreder eventuella konsekvenser uppströms och nedströms om de har för avsikt att göra en markavvattning på platsen. Det är viktigt att naturvärden uppströms och nedströms tas i beaktande samt vart detta vatten ska ta vägen någonstans. Ny borrad vattentäkt ska inrättas i enlighet med VA-planeringen som inkom 2022-05-23. Tillstånd krävs för inrättande av ny vattentäkt. Kommunalt avlopp via Torsby VA samfällighetsförening. Se remissvar som inkom 2022-07-04.

VA-teknik yttrar att fastigheten är belägen utanför kommunens verksamhetsområde för kommunala vattentjänster. Av remitterade handlingar framgår att sökande önskar inkoppling till kommunalt spillvatten via en VA-förening samt avser att borra brunn för enskilt dricksvatten. Det finns möjlighet till spillvattenanslutning för nytt bostadshus på fastigheten via föreningen Torsby VA samfällighetsförening, efter det att föreningen skriftligen ansökt till VA-huvudmannen och tillkommande anslutning godkänts. Med spillvatten avses hushållsavlopp, ej dag- och dränvatten. Avtal om inkoppling ska upprättas och inkopplingsavgift ska betalas innan fysisk anslutning får ske. Se remissvar som inkom 2022-06-29.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Under handläggningen har två utskick till sakägare skett, på grund av reviderad situationsplan med ändrad utformning av tillfartsväg.

Synpunkter har inkommit från berörd fastighetsägare till Torsby-Röd 3:2, som tillsammans med aktuell fastighet Torsby-Röd 3:3 är ägare av samfällid damm Torsby-Röd S:14 intill sökt byggnation. I inkommet grannetyttrande uppges även att grannen äger fastigheterna Torsby-Röd 5:1 och Hermansby 2:30 i närområdet. Yttrande inkom i samband med första utskick av grannehörande, då annan redovisning av tillfart föreslogs. Grannen framförde då synpunkter angående trafiksäkerhet, då utfarten till föreslagen byggnation ligger skymd pga. kuperingen och vid en kurva. Vidare yttrades att samfällid/samägd damm med tillflöden och avflöde utgör

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-03-09

Sida

5 (16)

naturvärde och befintliga regleringar ska följas samt att sammanhållen byggnation ska ha företräde i ett odlings- och kulturlandskap. Grannen har inte inkommit med fler synpunkter vid ytterligare utskick av grannhörande. Övriga sakägare har framför att de inte har erinran eller inte yttrat sig, vilket tolkas som att de inte har några synpunkter. En granne har på eget initiativ, innan grannhöranden skickats ut, inkommit med yttrande där det bl.a. framförs att de är positiva till sökt åtgärd. Se skrivelse från granne inkommen 2022-02-23.

Inom fastigheten har tidigare ärende om nybyggnation av enbostadshus behandlats, i ärende MOBN2021/0407. Ansökan avsåg då bygglov för nybyggnation av enbostadshus, utan föregående prövning av förhandsbesked, på en placering cirka 150 meter sydöst om nu aktuell plats. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om avslag 2021-05-27, genom beslut § 169/2021. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen, dnr 403-29594-2021, som instämde i nämndens bedömning och avslag överklagandet.

Föreslagen byggnation utgör ingen lucktomt då befintliga byggnader intill sökt plats saknas. Närmsta befintliga hus på aktuell sida om vägen ligger cirka 350 meter nordöst om aktuell plats, på andra sidan av bergsområdet. Föreslaget bostadshus är förlagt enskilt i en dalgång mellan två bergsryggar. Föreslagen byggnation innebär en egen bebyggelseenhet och skulle bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur, istället för att bebyggelsen hålls samman. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden ska bevaras. Föreslaget bostadshus är förlagt enskilt och bedöms inte komplettera eller få ett logiskt samband med befintlig bebyggelse. En byggnation på aktuell plats öppnar istället upp för en ny struktur och vidare byggnation i det oexploaterade skogs- och bergsområde. 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.

Inkommen bullerutredning för sökt åtgärd visar att platsen är lämplig för sökt ändamål ur bullersynpunkt, enligt 2 kap 6a § PBL.

Berörd grannfastighet Torsby-Röd 3:2, som äger samfällid damm tillsammans med aktuell fastighet Torsby-Röd 3:3, har inkommit med synpunkter på sökt åtgärd. Gällande synpunkt om trafiksäkerhet och utfart, har sökanden justerat tillfartens läge och fått tillstånd för väkanslutning till statlig väg. Framförd synpunkt om att en sammanhållen bebyggelse bör förespråkas i aktuell landskap är förståelig och i enlighet med översiktsplanens riktlinjer om att tillkommande bebyggelse ska ske som lucktomter i befintlig bebyggelse, vilket sökt byggnation inte bedöms uppfylla. Angående synpunkt om att samfällid/samägd damm med tillflöden och avflöde utgör naturvärde och befintliga regleringar ska följas, har miljöenheten yttrat sig om. Bedömning har gjorts bl.a. om att det krävs en naturvärdesinventering samt att fastighetsägaren behöver kontakta Länsstyrelsen för att stämma av om dispens från biotopskydd och anmälan om vattenverksamhet för markavvattning på platsen krävs.

Miljöenheten har yttrat att förhandsbesked inte kan beviljas då en byggnation på platsen inte kan anses vara lämplig innan en naturvärdesinventering med hänseende till groddjur har gjorts. Det finns ett småvatten på fastigheten vars diameter uppskattas till ca 8 meter. På flygfoton ser man det så långt tillbaka i tiden som 1956. Med tanke på att det har funnits vatten på platsen så pass länge är det högst troligt att groddjur har hunnit etablera sig här. Groddjur reproducerar sig i

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

6 (16)

vatten och kan överleva vintrarna i skogen. Större salamander och åkergroda är starkt skyddade i artskyddsförordningen och även övriga groddjur kan vara skyddsvärda. I de fall en naturvärdesinventering visar på att skyddsvärda groddjur riskerar att hotas eller påverkas negativt anser miljöenheten inte att byggnation kan anses vara lämplig på platsen.

Sökanden har inkommit med en naturvärdesinventering i form av en skrivelse från en entreprenör med utlåtande för okulär besiktning av gräv/markarbeten gällande dammen. I skrivelsen framförs bl.a. att dammen är på cirka 55 m³ och ligger cirka 12-15 m nedströms från kommande byggnation, cirka 5 m från kommande ny tillfartsväg samt cirka 4 m från statlig väg. Det anges vara långt ifrån där grävarbeten ska utföras och då inte påverkas av arbeten samt att de kan stängla in dammen som en extra säkerhet med god marginal med byggstaket under byggtiden. Se skrivelse inkommen 2022-12-30.

Bygglövenheten bedömer att inkommen skrivelse inte innehåller den information som angetts i Miljöenhetens remissvar. En naturvärdesinventering krävs för att kunna bedöma om byggnation placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärden och om marken är mest lämpad för bostadsändamål utifrån beskaffenhet, läge och behov samt om platsen kan anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 4 § PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL. Vidare bedöms inventeringen även krävas för att bedöma fråga om eventuell olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL för grannfastigheten, som också är ägare av samfällig damm, som inkommit med yttrande om påverkan på dammen.

Miljö- och byggnadsnämnden får ta ställning till om inkommen skrivelse angående dammen är tillräcklig, utifrån Miljöenhetens yttrande, eller om en naturvärdesinventering krävs för att pröva platsens lämplighet.

Beslutsunderlag

Ansökan	2022-01-14
Skrivelse Svar på kommunikering	2022-02-23
Skrivelse från granne	2022-02-23
Skrivelse Svar på kommunikering	2022-02-21
Situationsplan - Djurhållning	2022-05-23
Situationsplan - VA	2022-05-23
Intyg VA	2022-05-23
Remissvar VA-teknik	2022-06-29
Remissvar	2022-06-17
Remissvar	2022-06-18
Remissvar	2022-07-02
Bilaga	2022-07-02
Remissvar Miljöenheten	2022-07-04
Remissvar	2022-07-04
Remissvar Trafikverket	2022-07-05
Remissvar Trafikverket	2022-07-06
Svar på kommunikering	2022-09-26
Bullerutredning	2022-09-26
Situationsplan	2022-09-26
Översiktskarta med bilagor Trafikverket	2022-12-30

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

7 (16)

Beslut annan myndighet Trafikverket	2022-12-30
Geoteknisk undersökning projektering PM	2022-12-30
Geoteknisk undersökning MUR	2022-12-30
Skrivelse naturvärdesinventering	2022-12-30
Remissvar	2023-01-23
Remissvar	2023-01-26
Remissvar	2023-02-07
Översiktskarta Översiktspild flygfoto	2023-01-23 (<i>upprättad</i>)
Tjänsteskrivelse	2023-02-20

Yrkande:

Kenneth Frii (C): Åtgärden stämmer väl överens med landskapsbilden och dammen är nu mer skyddad efter naturvärdsinventeringen.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på Kenneth Friis (C) yrkande och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta yrkandet.

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 11 551:-

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 2023-02-08, samt tidigare 2022-02-09, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med svar på kommunikering, se skrivelser inkomna 2022-02-21 och 2022-02-23. Sökanden har även inkommit med svar på kommunikering i samband med kompletteringar, se skrivelse inkommen 2022-09-26.

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

8 (16)

Vid ansökan om bygglov ska ordförande för samfällighetsföreningen fylla i ansökan om inkoppling av kommunalt VA utanför verksamhetsområde och skicka in till kommunens VA-enhet.

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Expedieras till:



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

§ 58/2023

MOBN 2023-000009 - SKÅTTAN 1:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage/carport och växthus (Dnr MOBN2023/0005)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av bostadshus, garage/carport och växthus. Bostadshuset uppgår till cirka 170 kvm byggnadsarea (BYA), garage/carport till cirka 90 kvm BYA och växthus till cirka 50 kvm BYA.

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). Platsen ligger direkt angränsande tätortsavgränsning för Kärna serviceort, enligt kommunens översiktsplan. Direkt sydöst intill platsen ligger inventerat område för objekt med naturvärden, enligt Skogsstyrelsens inventering. Platsen ligger strax intill närströvområdet Skätte mosse, som ligger direkt norr om Kärna samhälle. Direkt intill fastighetsgränsen i öst finns en befintlig stig som leder vidare in i närströvområdet. Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs marken främst av glacial finlera med ett jorddjup på cirka 1-3 meter. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet av platsen.

Platsen ligger cirka 11 km körväg från påfart till väg 168 och cirka 13,5 km körväg från påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 220 meter samt cirka 1,5 km till Kärna serviceort.

Miljö- och byggnadsnämnden har i tidigare ärende, dnr 2021-000910, överklagat beslut om avslutad lantmäteriförrättning gällande sammanläggning och klyvning berörande dåvarande fastigheter Skåttan 1:2 och 1:18, som därefter kom att bli fastigheterna Skåttan 1:26 och Skåttan 1:27. För nu aktuell fastighet Skåttan 1:27 innebar förrättningen att tidigare fastigheten Skåttan 1:18 tillfördes cirka 2 700 kvm mark genom sammanläggning och klyvning för att skapa fastigheten Skåttan 1:27. Miljö- och byggnadsnämnden överklagade beslutet då det nu aktuella markområdet, som utgörs av inventerad jordbruksmark i form av åkermark, skulle överföras till en bostadsfastighet. Fastigheten bedömdes inte vara varaktigt lämpat för sitt ändamål då det delar av den inventerade jordbruksmarken skulle komma att bli del av en bostadstomt på sikt, som inte får bebyggas, samt att det skulle medföra en delning av åkermarken genom att överföra en del av åkermarken till en bostadsfastighet, som bedömdes medföra en olämplig fastighetsindelning. Mark- och miljödomstolens beslutade att avslå nämndens överklagan, i Mål nr F 4004-21, och sammanfattningsvis bedöma att lantmäteriets beslut i ärende O203171 var förenligt med fastighetsbildningslagens bestämmelser. I domstolens beslut anges att marken inte avses tas i anspråk för byggnader eller anläggningar, utan ska fortsätta odlas för självhushåll enligt fastighetsägarens uppgift. Åkermarken bedömdes därmed inte tas ur varaktigt biologisk produktion.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten, enbart avseende inventerad jordbruksmark på platsen. Miljöenheten anser att förhandsbesked inte bör beviljas, då brukningsvärd jordbruksmark (åkermark) bör inte ianspråkta. Vidare anges att platsen är inventerad som jordbruksmark och man även tillbaka i tiden kan se att det är jordbruksmark på platsen vid granskning av flygfoton.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Det finns även ett jordbruksblock på platsen vilket innebär att man någon gång i tiden har fått eller får jordbruksstöd. I Kungälvskommuns översiktsplan står det att jordbruksmark i princip inte ska användas för ny bebyggelse och att kommunen särskilt ska hushålla med den mest värdefulla jordbruksmarken. 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. Enligt Kungälvskommuns miljöpolitiska program som antogs 2016 ska det öppna landskapet värnas och man ska bevara och utveckla värdefulla naturområden. Vidare står det att detta skydd ska ske genom att hänsyn tas till miljön i beslut inom våra olika verksamheter, och genom att värna värdefull natur i planering och tillstånd. Miljöenheten bedömer att den aktuella marken utgörs av åkermark och att den använts för jordbruksproduktion i närtid. Miljöenheten anser med bakgrund till vad som framkommit om markens läge och omgivning, att det är utrett att markens läge och beskaffenhet är sådan att den är väl lämpad för jordbruksproduktion och att den därmed är brukningsvärd. Se remissvar som inkom 2023-02-16.

Då bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar och övrigt berörda remissinstanser getts tillfälle att yttra sig, eller begärt in eventuella kompletteringar.

Sökanden har inkommit med svar på kommunikering. De framför bl.a. att marken numera utgörs av tomtmark och inte åkermark, efter Mark- och miljödomstolens beslut att godkänna den nya fastighetsindelningen, som baseras på deras bedömning att åkermarken inte är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark. Vidare framför sökanden att de anser att de anpassat byggnationen, som de anser skulle få en hög grad av anslutning till bebyggelsen. Se skrivelse inkommen 2023-02-12. Sökanden har även inkommit med yttrande efter miljöenhetens remissvar, se svar på kommunikering samt bilagor med foton på platsen som inkom 2023-02-22.

Platsen ligger inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafik, dock föreligger andra hinder.

Föreslagen tomt utgör ingen regelrätt lucktomt, då det saknas avgränsning i syd och sydväst. Sökt byggnation på aktuell plats frångår befintlig karaktär där genom att sökta åtgärder förläggas ut på flack åkermark, till skillnad från de främsta befintliga bebyggelserna med placering mellan skogs- och bergsområde och jordbruksmark. Föreslagen byggnation medför att bebyggelse sprids ut på flackt markområde i form av åkermark och uppvisar därmed en låg grad av anslutning till befintlig bebyggelse. Föreslagen åtgärd bedöms öppna upp för en delvis ny struktur och karaktär samt för vidare byggnation. Sökta åtgärder främjar inte en ändamålsenlig struktur och innebär inte varsamma tillägg på platsen. Föreslagen byggnation placeras inte på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt kommunens översiktsplan.

Föreslagna åtgärder är placerade inom inventerad åkermark. 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.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

11 (16)

Miljöenheten har yttrat att förhandsbesked inte bör beviljas, då brukningsvärd jordbruksmark (åkermark) inte bör ianspråkta. Vidare anges bl.a. att platsen är inventerad som jordbruksmark och man även tillbaka i tiden kan se att det är jordbruksmark på platsen vid granskning av flygfoton. Det finns även ett jordbruksblock på platsen vilket innebär att man någon gång i tiden har fått eller får jordbruksstöd. Miljöenheten bedömer att den aktuella marken utgörs av åkermark och att den använts för jordbruksproduktion i närtid. Miljöenheten anser med bakgrund till vad som framkommit om markens läge och omgivning, att det är utrett att markens läge och beskaffenhet är sådan att den är väl lämpad för jordbruksproduktion och att den därmed är brukningsvärd.

Sökt byggnation kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Föreslagna åtgärder kan inte från allmän synpunkt anses innebära en god hushållning med mark. Åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 §§ MB och 2 kap. 3 § (punkt 3) PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare överklagat beslut om avslutad lantmäteriförrättning gällande det aktuella markområdet, där Mark- och miljödomstolen beslutade att avslå överklagan, i Mål nr F 4004-21. Sammanfattningsvis bedömde domstolen att lantmäteriets beslut var förenligt med fastighetsbildningslagen. I beslutet anges att marken inte avses tas i anspråk för byggnader eller anläggningar, utan ska fortsätta odlas för självhushåll samt att åkermarken därmed inte bedömdes tas ur varaktig biologisk produktion. Bygglovenheten bedömer att föreslagen byggnation på aktuellt markområde skulle innebära att den inventerade åkermarken tas ur produktion.

Bygglovenheten bedömer att det är två skilda frågor att pröva frågan om lämplighet att reglera över mark, med syfte som odling till en bostadsfastighet, enligt Fastighetsbildningslagen, och att pröva markens lämplighet för byggnation enligt Plan- och bygglagen. Vid prövning av markens lämplighet för byggnation ska bl.a. hänsyn tas till enskilda och allmänna intressen samt att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bygglovenheten tolkar inte Mark- och miljödomstolens dom (Mål nr F 4004-21) som att hela det nu aktuella markområdet bedöms som ej brukningsvärd jordbruksmark. Bygglovenheten tolkar att det är den östra delen av marken, med en snedvinklad sida mot skogen med slänt och i den sydöstra delen av åkern som består av en trekantig kil in mot skogen, som domstolen bedömer som ej brukningsvärd. Övrig mark tolkar bygglovenheten att domstolen bedömer som brukningsvärd åkermark, vilket också tydligt framgår på flygfoton. Domstolen understryker även att marken heller inte avses att varaktig tas ur biologisk produktion, då marken ska användas till odling för självhushåll.

Det allmänna intresset av att bevara inventerad jordbruksmark, här i form av åkermark, väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett bostadshus samt komplementbyggnader på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2023-03-09

Sida

12 (16)

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	2023-01-04
Övrigt VA-anslutning	2023-01-04
Övrigt VA-anslutning	2023-01-04
Översiktskarta	2023-01-04
Situationsplan	2023-01-04
Svar på kommunikering	2023-02-12
Remissvar Miljöenheten	2023-02-16
Svar på kommunikering	2023-02-22
Foto bilaga 1	2023-02-22
Foto bilaga 2	2023-02-22
Foto bilaga 3	2023-02-22
Översiktskarta Översiktspild flygfoto	2023-01-31 (<i>upprättad</i>)
Tjänsteskrivelse	2023-02-27

Beslut

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

Avgift

Totalsumma: 6563:-

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 2023-01-31, samt underrättelse med tillägg till kommunikering den 2023-02-17, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med svar på kommunikering, se skrivelse inkommen 2023-02-12. Sökanden har även inkommit med yttrande efter miljöenhetens remissvar, se svar på kommunikering samt bilagor med foton på platsen som inkom 2023-02-22. Bygglovenhetens bedömning i ärendet kvarstår efter inkomna yttranden.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

13 (16)

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

§ 59/2023

MOBN 2023-000012 - LERLYCKE 1:6 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning (Dnr MOBN2023/0005)

Sammanfattning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i två plan. Angiven byggnadsarea (BYA) är 128 kvm, enligt ansökan. Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Den 2022-02-17 gav Miljö- och byggnadsnämnden ett positivt förhandsbesked för ett enbostadshus och ett stall/ekonomibyggnad på fastigheten efter negativt förslag till beslut från bygglovenheten. (Beslut § 35/2022). Placering av bostadshus i givet förhandsbesked skiljer sig från nu inkommen ansökan om bygglov, bostadshus var då placerat drygt 70 m längre mot nordväst.

Platsen ligger inom s.k. Lokalt värdefulla områden, Önneröds myr. Platsen släntar ned mot myrområdet i söder och består av blandad brynvegetation mot myren samt berg i dagen.

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

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

Då bygglovenheten föreslår avslag för åtgärden i och med placering, har inga grannar eller remissinstanser hörts.

Ansökan om bygglov bedöms inte följa förhandsbeskedet som gavs den 2022-02-17 på fastigheten. Föreslagen placering i aktuell bygglovansökan skiljer sig helt mot tidigare givet förhandsbesked och är således ej prövad.

Föreslagen exploatering förläggs ut i ett oexploaterat område med mycket höga naturvärden vilket skulle kunna öppna upp för en eventuellt fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare ut i området. Föreslagen placering strider mot ÖP som anger att

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2023-03-09

15 (16)

det öppna landskapet skall värnas och oexploaterade områden ska bevaras. Platsen ligger i utkanten av myren, där ett rikt fågelliv har sitt huvudsakliga tillhåll.

Sökt åtgärd tar inte hänsyn till landskapsbilden och det kan ej liknas vid en lucktomt. Sökt placering kompletterar inte befintlig bebyggelse. Den har inte heller något strukturellt samband med övrig befintlig bebyggelse utan sprider sig långt bort från bebyggelse och vidare ut i det lokalt värdefulla området med höga naturvärden.

Åtgärden frångår bebyggelsemönstret i närområdet som i huvudsak består av några enstaka utspridda hus längs befintlig väg. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kan inte heller anses vara god hushållning med mark. Sökt åtgärd kan ej anses vara ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, de bygger inte vidare på det lokala bebyggelsemönstret i närområdet.

Byggnation här kan ej anses ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och ej heller intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL. Det kan ej heller från allmän synpunkt anses vara god hushållning med användning bostadsändamål på aktuell plats med de höga naturvärdena, åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL.

I GR:s rapport anges att det är just i ytterkanterna av myren i busk- och trädvegetation som ett rikt fågelliv finns. Detta ger att det är ej lämpligt att exploatera platsen med de höga naturvärdena, något som kommunens naturvårds- och friluftslivsplan också anger. De höga naturvärdena skulle påverkas negativt.

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31 § PBL och i övrigt inte uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL. Ansökan ska därför avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2023-02-23
Ortofoto med sökt placering.pdf	2023-01-27
Ortofoto med Lokalt värdefullt område - Önneröds myr	2023-01-27
Ansökan	2023-01-05
Situationsplan	2023-01-05
Plan- och sektionsritning	2023-01-05
Fasadritning med marklinjer V/N	2023-01-05
Fasadritning med marklinjer Ö/S	2023-01-05
Fasadritning	2023-01-05
Markplaneringsritning	2023-01-05

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2023-03-09

16 (16)

Beslut

Ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Totalsumma: 5000:-

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 gjorts den 2022-01-27. Inga synpunkter har inkommit.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande

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