

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-05-27

Sida

1 (24)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Sammanträdesrum Carlstensrummet/Digitalt  
Torsdagen den 26 maj 2021 klockan: 09:00-18:00

Charlotta Windeman (M)

1:e vice ordförande

Claes Andersson (L)

2:e vice ordförande

Mona Haugland (S)

John Magnusson (SD)

Bengt Ludvig (S)

Ersätter Kenneth Frii (C)

Ersättare

William Hult (S)

Martin Ottosson (UP)

Roberth Österman (M)

Johanna Salekärr (KD)

Sekreterare

Paragraf 158-159, 161, 164, 171, 178 –  
omedelbar justering

Karin Ek Thorbjörnsson

Ordförande

Charlotta Windeman(M)

Justerande

John Magnusson (SD)

Övriga deltagare

Fredric Norrå

Verksamhetschef sektor samhälle och utveckling §§ 158-  
159, 161, 164, 171, 178

Mirsad Radoncic

Bygglovenheten §§ 158-159, 161, 164, 171, 178

Kristina Franzén

Miljöenheten §§ 158-159, 161, 164, 171, 178

Nanna Starast

Bygglovenheten §§158-159, 178

Ulrica Reuterberg

Bygglovenheten §§ 164, 171

Julia Martinger Storme

Bygglovenheten § 161

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2021-05-27

Datum då anslag  
sätts upp

Datum då anslag tas  
ner

Förvaringsplats för  
protokollet

Kommunkansliet

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



ADRESS Stadshuset · 442 81 Kungälv  
TELEFON 0303-23 80 00 vx  
FAX 0303-132 17  
E-POST [kommun@kungalv.se](mailto:kommun@kungalv.se)  
HEMSIDA [www.kungalv.se](http://www.kungalv.se)

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-05-27

Sida

2 (24)

Jennifer Ivåker

Bygglovenheten §§ 158-159, 161, 164, 171, 178

## Innehållsförteckning

Kålleröd 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0398) .....	3
Lunna 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0399) .....	9
Kareby 6:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av parhus (Dnr MOBN2021/0124).....	15
Jäger 1:9- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0287) .....	18
Signehög 1:21- Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0314).....	22
Sjöhed 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus Dnr MOBN2020/0701-18 .....	24

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 158/2021

## **Kålleröd 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0398)**

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Sökt plats är placerad mellan väg E6 i norr och öst, statliga Karebyvägen och järnväg i syd samt befintlig bebyggelse i väst.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortavgränsning av Kode serviceort enligt kommunens översiktsplan 2010. Aktuell plats ligger inom en pågående fördjupad översiktsplan för Kode, FÖP Kode. Väg E6 och intilliggande järnväg Bohusbanan utgör riksintressen för kommunikation. Platsen ligger strax utanför vägsäkerhetsområde för väg E6 och cirka 500 meter utanför detaljplanerade områden. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Direkt norr om aktuell plats finns ytterligare en pågående ansökan om förhandsbesked för en tomt med ett enbostadshus, i ärende MOBN2020/0399. Bygglovenheten har även ställt sig negativa till det andra ärendet intill, av samma skäl som för aktuell ansökan. Aktuell tomt samt föreslagen tomt intill, norr om platsen, redovisas tillsammans på inlämnad situationsplan då ansökan för de två tomterna och bostadshusen inkom tillsammans. Ansökningarna har delats upp i varsitt ärende, då de berör två olika fastigheter.

Aktuellt ärende samt ärendet intill platsen, MOBN2020/0399, var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 2020-08-13. Bygglovenheten föreslog då att negativt förhandsbesked skulle ges samt att detaljplan ska ställas för sökta åtgärder. Nämnden återremitterade båda ärendena för att höra grannar och remissinstanser, genom beslut § 90/2020 samt § 91/2020. Bygglovenheten har därefter fått in reviderad situationsplan samt bullerutredning för aktuell plats. Därefter har grannhörande och remisser skett. Sedan tidigare behandling av ärendet har förhållanden på platsen förändrats genom att det i mars 2021 påbörjades ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kode, d.nr. KS2020/1689, som nu aktuell plats ligger inom.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Halltorp 1:11, Halltorp 1:12, Halltorp 1:20, Klåvränna 1:5, Klåvränna 1:8, Klåvränna 1:10, Lunna 1:8, Lunna 1:9, Lunna 1:12, Lunna 1:14, Solberga-Hammar 1:3, Halltorp 1:7, Halltorp 1:8, Halltorp 1:9, Halltorp 1:19, Halltorp 1:91, Halltorp 1:92 och Halltorp 2:4. Synpunkter har inkommit om bl.a. föreslagen dragning av tillfartsväg, att sökt nybyggnation kommer att utformas för flertalet hushåll samt att befintlig väg är hårt belastad och i dåligt skick och därmed skulle behöva rustas upp för att kunna klara mer trafik. Det framförs även att det i och med byggnation av bullervallen intill platsen har medförts problem med vattenavrinning på platsen samt till intilliggande grannfastighet samt att området numera är vattensjukt. Se yttranden för mer information.

Kungälv Energi yttrar 2021-03-24 att de inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. El och fiberanslutningar finns i området. Se yttrande.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

4 (24)

Trafikverket yttrar 2021-04-09 bl.a. att ärendet berör Bohusbanan, som är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 miljöbalken och är utpekad led för farligt gods. Ärendet berör även väg E6 och väg 574 för vilka Trafikverket är väghållare. Väg E6 ingår i funktionellt prioriterat vägnät och vägen är primär transportled för farligt gods. Anslutning sker mot enskild väg och Trafikverket förutsätter att kontakt tas med berörd väghållare. Enligt Trafikverkets bedömning finns risk att riktvärdena för trafikbuller överskrids både från väg och järnväg vid fastigheten enligt ansökan. Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en bullerutredning som redovisar de sammantagna ljudnivåerna från både väg och järnväg, inklusive konsekvenser för åtgärden. Se yttrande.

Trafikverket fick därefter ta del av utförd bullerutredning och inkom med kompletterande remissvar. Trafikverket yttrar 2021-04-14 att förutsatt att bullerutredningens krav gällande skyddad uteplats följs har Trafikverket inget att invända mot att förhandsbesked beviljas. Se yttrande.

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) yttrar 2021-04-07 att räddningstjänstens framkomlighet med räddningsfordon till byggnadens ska tillgodoses så avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon vid körbar väg till angreppsväg, normalt ytterdörr, inte överstiger 50 meter. Vägen bör ha en körbanebredd på minst 3,0 meter och tåla ett axeltryck på minst 100 kN. Inom Kungälv kommun är Bohusbanan och väg E6 transportleder för farligt gods. Enligt gällande översiktsplan i kommunen ska Länsstyrelsens riskpolicy beaktas som innebär att en riskbedömning genomförs vid byggnation närmare än 150 meter från farligt godsled. Med utgångspunkt i de handlingar som räddningstjänsten har fått del av så uppskattas avståndet från berörd fastighet till väg E6 till ca 110 meter och till Bohusbanan ca 70 meter. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2021-04-20 att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas. I yttrandet framgår bl.a. att platsen är olämplig för bostadsändamål då det finns en påtaglig risk att bullersituationen, i ett framtida klagomål, bedöms som en olägenhet. Även om bullerkraven utomhus vid fasad beräknas kunna möta trafikbullerförordningen så är bullernivån konstant hög under hela dygnet. I dagsläget klaras inte ljudnivån vid uteplats. Utredningen har inte bedömt vilken sorts avskärmande åtgärd som skulle krävas för att klara kraven och om det ens är möjligt att skärma av en uteplats tillräckligt. Med rådande förutsättningar finns en risk att bullerstörningarna på platsen bedöms som en olägenhet. Det är kommunen som beviljat bygglov som också kan komma att möta framtida krav på ersättning för en obrukbar bostadsfastighet. Miljöenheten yttrar även att det finns en bullervall i närheten av föreslagen plats för nybyggnationen. Bullervallen är anlagd av avfallsmassor. På ortofoto från 2020 ser det ut som att dessa avfallsmassor även finns på fastigheten. Miljöenheten anser att man behöver utreda om massorna på aktuell fastighet klarar Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vilket är kravet för bostadsbebyggelse. Då kommunalt dricksvatten saknas i området kommer troligen dricksvattnet behöva tas ut från grundvattnet. Även grundvattnets status med avseende på föroreningar behöver undersökas för att säkerställa en god vattenkvalitet. Miljöenheten anser därför att det bör utföras en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten. Miljöenheten anser att det är en förutsättning för att förhandsbesked ska kunna meddelas. Miljöenheten bör ges möjlighet att granska provtagningsplanen innan undersökningen utförs. Enligt givet beslut för bullervallen så ska massorna som bullervallen är uppbyggd av, följa Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Det finns bristfällig information om vilka föroreningar som

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

5 (24)

finns i massorna och i vilka halter som kan förekomma. Utöver risken för föroreningar i marken så kan föroreningar även spridas med grundvattnet. Den förslagna nybyggnationen ska försörjas av enskild grundvattentäkt och det finns en risk för föroreningar i vattnet. Miljöenheten anser därför att platsen inte är lämplig för nybyggnation av bostadshus. På andra sidan E6 har en bullervall nyligen anlagts av avfallsmassor som skulle klara KM, men en närbelägen dricksvattentäck har ändå blivit förorenad och otjänlig, en tvist pågår nu kring detta. Ytterligare synpunkter framförs om att det går ett vattenförande dike på västra delen av fastigheten. Miljöenheten anser att det är av stor vikt att sökanden utreder eventuella konsekvenser uppströms och nedströms om de har för avsikt att ändra dikets utseende, placering eller liknande. Miljöenheten yttrar även att det pågår ett arbete med fördjupad översiktsplan för Kode. Det är olämpligt att föregå planeringen genom att lämna positivt förhandsbesked i ett område där användningen inte uppenbart bör planeras för boende med hänsyn till buller och annan tänkbar, lämpligare användning. Se yttrande för mer information.

Bygglovenheten har inte krävt in kompletterande uppgifter samt utredningar som remissinstanser angett i sina remissvar, då Bygglovenheten bedömer att det föreligger hinder för sökt byggnation.

Inom fastigheten har ett flertal ansökningar om förhandsbesked gjorts tidigare. Bland annat har en ansökan om två enbostadshus handlagts på andra sidan av motorvägen, cirka 400 meter sydöst om nu aktuell plats, i ärende MOBN2020/0154. Beslut om negativt förhandsbesked togs i Miljö- och byggnadsnämnden 2020-04-23, genom beslut § 90/2020.

Föreslagen åtgärd bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökt bostadshus lägger sig visserligen intill befintlig bebyggelse, men utgör ingen lucktomt då avgränsning saknas åt norr, öst och syd. Platsen utgörs av ett skogbeklätt markområde mellan befintlig bebyggelse i väst samt väg E6 i norr och öst samt statliga Karebyvägen följt av järnvägen Bohusbanan i syd.

Aktuell placering för tomt och bostadshus är förlagd bakom befintlig bebyggelse, där hus är placerade på rad utmed intilliggande vägar. Sökt åtgärd bedöms därmed få en låg grad av anslutning till befintlig bebyggelse och kan istället öppna upp för en ny bebyggelsekaraktär genom sin placering samt saknad av direkt avgränsning. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL.

Ett positivt förhandsbesked i aktuellt ärende kan få kumulativa effekter eftersom det finns ytterligare, liknande oexploaterad yta i närområdet samt att ansökt åtgärd saknar avgränsning. Detta skulle kunna medföra en förändrad bebyggelsestruktur samt att bebyggelse utökas i ett bullerutsatt läge, med en placering mellan väg E6, Karebyvägen samt järnväg.

Platsen är naturligt bullerutsatt genom sin placering i mitten av ovan nämnda vägar. Vid platsbesök upplevdes ett konstant buller på platsen. Bullerutredning har inkommit i ärendet, där beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader. Däremot visar utredningen på att kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) inte klaras utmed något av husets fasader. För att en uteplats ska klara kraven krävs därför åtgärder i form av någon typ av avskärmande plank, etc. Bygglovenheten bedömer att utredningen inte redovisat vilken sorts avskärmande åtgärd som

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

6 (24)

skulle krävas för att klara kraven och om det ens är möjligt att skärma av en uteplats tillräckligt. Trafikverket har yttrat att de inte har något att invända under förutsättning att bullerutredningens krav gällande skyddad uteplats följs. Miljöenheten har yttrat att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas och att det finns en påtaglig risk att bullersituationen, i ett framtida klagomål, bedöms som en olägenhet. Det är inte redovisat om det går att ordna en uteplats som klarar bullerkraven, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Miljöenheten har även framför att det bör utföras en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten samt att de anser att det är en förutsättning för att förhandsbesked ska kunna meddelas. Utöver risken för föroreningar i marken så kan föroreningar även spridas med grundvattnet. Den förslagna nybyggnationen ska försörjas av enskild grundvattentäkt och det finns en risk för föroreningar i vattnet. Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. Åtgärden bedöms i dagsläget inte uppfylla 2 kap. 5 § (punkt 1, 3 och 4) PBL samt 2 kap. 9 § PBL.

Sökt åtgärd ligger inom tätortsavgränsning för Kode tätort. Enligt kommunens gällande översiktsplan ska inte några nya bebyggelsetillskott tillåtas inom tätortsavgränsning innan detaljplan har upprättats. Det är viktigt då även enstaka tillskott måste kunna tas med i en framtida tätortsutveckling. Då platsen ligger på ett nära avstånd från Kode tätort och detaljplanelagda områden samt inom tätortsavgränsning, bedömer Bygglövenheten att det därmed råder en stor efterfrågan på området för bebyggande. Detaljplanekrav ställs därmed enligt kommunens översiktsplan och 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Aktuell plats ligger även inom en pågående fördjupad översiktsplan för Kode. Enligt inkomna yttranden från remissinstanser krävs kompletterande uppgifter samt utredningar. Bland annat krävs en riskutredning på grund av platsens nära läge till två närbelägna farligt godsleder intill platsen samt kompletterande uppgifter till utförd bullerutredning om vilka avskärmande åtgärder som krävs samt om det är möjligt att ordna en uteplats som klarar bullerkraven. Dessutom skulle en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten krävas, för att närmare utreda markförhållanden samt möjligheten till att kunna anlägga enskild dricksvattentäkt på platsen. Bygglövenheten bedömer att eventuell byggnation på aktuell plats behöver hanteras samt regleras i ett större sammanhang, genom detaljplan, med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i samt till förhållandena i övrigt. Detaljplanekrav ställs därmed även enligt 4 kap. 2 § (punkt 2) PBL.

Föreslagen byggnation skulle kunna försvåra en rationell planläggning för närområdet runtom platsen. Prövning i detaljplan är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet för byggnation utreds mer detaljerat, liksom lämpligt antal byggnader samt lämplig yta och volym. Det allmänna intresset av att i ett sammanhang kunna pröva frågan om platsens och det direkta närområdets lämplighet för vidare bebyggelse överväger det enskilda intresset av att kunna bygga ett nytt hus på platsen utan det dröjsmål som en detaljplaneläggning skulle innebära, enligt 2 kap 1 § PBL.

Huruvida aktuell plats, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad får utvisas i eventuell framtida detaljplaneläggning, där frågor om bl.a. risker, markförhållanden och övriga förhållanden på platsen närmare utreds.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

7 (24)

Utän att platsen prövas vidare genom detaljplan kan ingen bedömning göras om huruvida sökt åtgärd är förenlig med 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 4 § PBL.

Grannar har inkommit med synpunkter. De synpunkter som framförts angående påverkan och eventuella skador på befintlig väg är civilrättsliga, men det är byggherren som ansvarar för att ingen åverkan sker på väg eller annan fastighet. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Källared 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Ansökan inkom 2020-05-04

Situationsplan med VA-planering inkom 2021-03-08

Bullerutredning inkom 2021-02-03

Svar på kommunikering inkom 2020-07-23

Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-03-24

Grannetttrande inkom 2021-03-25

Grannetttrande inkom 2021-03-30

Grannetttrande inkom 2021-03-30

Grannetttrande inkom 2021-03-30

Yttrande från BORF inkom 2021-04-07

Yttrande från Trafikverket inkom 2021-04-09

Grannetttrande inkom 2021-04-08

Yttrande från Trafikverket om bullerutredning inkom 2021-04-14

Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-04-20

Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-03-23

## Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 5 § (punkt 1, 3 och 4) PBL, 2 kap. 9 § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 och 3a) PBL.

## Avgift

Handläggning 13 596: -

Reducering - 5438: -

Totalsumma: 8158 : -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.*

*Tidsfristen började löpa 2021-03-08 och beslut fattades 2021-05-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 dagar. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-05-27

Sida

8 (24)

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-05-11, 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 inkom 2020-07-23.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

---

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning):  
Fredrik Olsson, Hallsbergsvägen 5, 442 98 KODE

Delges till (mottagningsbevis):

Meddelande om kungörelse till:

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 159/2021

## Lunna 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0399)

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Sökt plats är placerad mellan väg E6 i norr och öst, statliga Karebyvägen och järnväg i syd samt befintlig bebyggelse i väst.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortavgränsning av Kode serviceort enligt kommunens översiktsplan 2010. Aktuell plats ligger inom en pågående fördjupad översiktsplan för Kode, FÖP Kode. Väg E6 och intilliggande järnväg Bohusbanan utgör riksintressen för kommunikation. Platsen ligger strax utanför vägsäkerhetsområde för väg E6 och cirka 500 meter utanför detaljplanerade områden. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Direkt söder om aktuell plats finns ytterligare en pågående ansökan om förhandsbesked för en tomt med ett enbostadshus, i ärende MOBN2020/0398. Bygglovenheten har även ställt sig negativa till det andra ärendet intill, av samma skäl som för aktuell ansökan. Aktuell tomt samt föreslagen tomt intill, söder om platsen, redovisas tillsammans på inlämnad situationsplan då ansökan för de två tomterna och bostadshusen inkom tillsammans. Ansökningarna har delats upp i varsitt ärende, då de berör två olika fastigheter. Aktuellt ärende samt ärendet intill platsen, MOBN2020/0398, var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 2020-08-13. Bygglovenheten föreslog då att negativt förhandsbesked skulle ges samt att detaljplan ska ställas för sökta åtgärder. Nämnden återremitterade båda ärendena för att höra grannar och remissinstanser, genom beslut § 90/2020 samt § 91/2020. Bygglovenheten har därefter fått in reviderad situationsplan samt bullerutredning för aktuell plats. Därefter har grannhörande och remisser skett. Sedan tidigare behandling av ärendet har förhållanden på platsen förändrats genom att det i mars 2021 påbörjades ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för Kode, d.nr. KS2020/1689, som nu aktuell plats ligger inom.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Halltorp 1:11, Halltorp 1:12, Halltorp 1:20, Klåvränna 1:5, Klåvränna 1:8, Klåvränna 1:10, Lunna 1:8, Lunna 1:9, Lunna 1:12, Lunna 1:14, Solberga-Hammar 1:3, Halltorp 1:7, Halltorp 1:8, Halltorp 1:9, Halltorp 1:19, Halltorp 1:91, Halltorp 1:92 och Halltorp 2:4. Synpunkter har inkommit om bl.a. föreslagen dragning av tillfartsväg, att sökt nybyggnation kommer att utformas för flertalet hushåll samt att befintlig väg är hårt belastad och i dåligt skick och därmed skulle behöva rustas upp för att kunna klara mer trafik. Det framförs även att det i och med byggnation av bullervallen intill platsen har medförts problem med vattenavrinning på platsen samt till intilliggande grannfastighet samt att området numera är vattensjukt. Se yttranden för mer information.

Kungälv Energi yttrar 2021-03-24 att de inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. El och fiberanslutningar finns i området. Se yttrande.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

10 (24)

Trafikverket yttrar 2021-04-09 bl.a. att ärendet berör Bohusbanan, som är utpekad som riksintresse i enlighet med § 3:8 miljöbalken och är utpekad led för farligt gods. Ärendet berör även väg E6 och väg 574 för vilka Trafikverket är väghållare. Väg E6 ingår i funktionellt prioriterat vägnät och vägen är primär transportled för farligt gods. Anslutning sker mot enskild väg och Trafikverket förutsätter att kontakt tas med berörd väghållare. Enligt Trafikverkets bedömning finns risk att riktvärdena för trafikbuller överskrids både från väg och järnväg vid fastigheten enligt ansökan. Trafikverket anser att handlingarna ska kompletteras med en bullerutredning som redovisar de sammantagna ljudnivåerna från både väg och järnväg, inklusive konsekvenser för åtgärden. Se yttrande.

Trafikverket fick därefter ta del av utförd bullerutredning och inkom med kompletterande remissvar. Trafikverket yttrar 2021-04-14 att förutsatt att bullerutredningens krav gällande skyddad uteplats följs har Trafikverket inget att invända mot att förhandsbesked beviljas. Se yttrande.

Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) yttrar 2021-04-07 att räddningstjänstens framkomlighet med räddningsfordon till byggnadens ska tillgodoses så avståndet från uppställningsplats för räddningsfordon vid körbar väg till angreppsväg, normalt ytterdörr, inte överstiger 50 meter. Vägen bör ha en körbanebredd på minst 3,0 meter och tåla ett axeltryck på minst 100 kN. Inom Kungälv kommun är Bohusbanan och väg E6 transportleder för farligt gods. Enligt gällande översiktsplan i kommunen ska Länsstyrelsens riskpolicy beaktas som innebär att en riskbedömning genomförs vid byggnation närmare än 150 meter från farligt godsled. Med utgångspunkt i de handlingar som räddningstjänsten har fått del av så uppskattas avståndet från berörd fastighet till väg E6 till ca 70 meter och till Bohusbanan ca 125 meter. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2021-04-19 att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas. I yttrandet framgår bl.a. att platsen är olämplig för bostadsändamål då det finns en påtaglig risk att bullersituationen, i ett framtida klagomål, bedöms som en olägenhet. Även om bullerkraven utomhus vid fasad beräknas kunna möta trafikbullerförordningen så är bullernivån konstant hög under hela dygnet. I dagsläget klaras inte ljudnivån vid uteplats. Utredningen har inte bedömt vilken sorts avskärmande åtgärd som skulle krävas för att klara kraven och om det ens är möjligt att skärma av en uteplats tillräckligt. Med rådande förutsättningar finns en risk att bullerstörningarna på platsen bedöms som en olägenhet. Det är kommunen som beviljat bygglov som också kan komma att möta framtida krav på ersättning för en obrukbar bostadsfastighet. Miljöenheten yttrar även att det finns en bullervall i närheten av föreslagen plats för nybyggnationen. Bullervallen är anlagd av avfallsmassor. På ortofoto från 2020 ser det ut som att dessa avfallsmassor även finns på fastigheten. Miljöenheten anser att man behöver utreda om massorna på aktuell fastighet klarar Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) vilket är kravet för bostadsbebyggelse. Då kommunalt dricksvatten saknas i området kommer troligen dricksvattnet behöva tas ut från grundvattnet. Även grundvattnets status med avseende på föroreningar behöver undersökas för att säkerställa en god vattenkvalitet. Miljöenheten anser därför att det bör utföras en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten. Miljöenheten anser att det är en förutsättning för att förhandsbesked ska kunna meddelas. Miljöenheten bör ges möjlighet att granska provtagningsplanen innan undersökningen utförs. Enligt givet beslut för bullervallen så ska massorna som bullervallen är uppbyggd av, följa Naturvårdsverkets generella riktvärden

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

för känslig markanvändning (KM). Det finns bristfällig information om vilka föroreningar som finns i massorna och i vilka halter som kan förekomma. Utöver risken för föroreningar i marken så kan föroreningar även spridas med grundvattnet. Den förslagna nybyggnationen ska försörjas av enskild grundvattentäkt och det finns en risk för föroreningar i vattnet. Miljöenheten anser därför att platsen inte är lämplig för nybyggnation av bostadshus. På andra sidan E6 har en bullervall nyligen anlagts av avfallsmassor som skulle klara KM, men en närbelägen dricksvattentäck har ändå blivit förorenad och otjänlig, en tvist pågår nu kring detta. Ytterligare synpunkter framförs om att det går ett vattenförande dike på västra delen av fastigheten. Miljöenheten anser att det är av stor vikt att sökanden utreder eventuella konsekvenser uppströms och nedströms om de har för avsikt att ändra dikets utseende, placering eller liknande. Miljöenheten yttrar även att det pågår ett arbete med fördjupad översiktsplan för Kode. Det är olämpligt att föregå planeringen genom att lämna positivt förhandsbesked i ett område där användningen inte uppenbart bör planeras för boende med hänsyn till buller och annan tänkbar, lämpligare användning. Se yttrande för mer information. Bygglovenheten har inte krävt in kompletterande uppgifter samt utredningar som remissinstanser angett i sina remissvar, då Bygglovenheten bedömer att det föreligger hinder för sökt byggnation.

Föreslagen åtgärd bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökt bostadshus lägger sig visserligen intill befintlig bebyggelse, men utgör ingen lucktomt då avgränsning saknas åt norr, öst och syd. Platsen utgörs av ett öppet markområde mellan befintlig bebyggelse i väst, väg E6 i norr och öst samt statliga Karebyvägen följt av järnvägen Bohusbanan i syd.

Aktuell tomt är förlagd intill befintlig bebyggelse, men föreslaget bostadshus har en placering upp mot skogsområdet, bakom befintlig rad av hus utmed vägen. Sökt åtgärd bedöms därmed få en låg grad av anslutning till befintlig bebyggelse och kan istället öppna upp för en ny bebyggelsekaraktär genom sin placering samt saknad av direkt avgränsning. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL.

Ett positivt förhandsbesked i aktuellt ärende kan få kumulativa effekter eftersom det finns ytterligare, liknande oexploaterad yta i närområdet samt att ansökt åtgärd saknar avgränsning. Detta skulle kunna medföra en förändrad bebyggelsestruktur samt att bebyggelse utökas i ett bullerutsatt läge, med en placering mellan väg E6, Karebyvägen samt järnväg.

Platsen är naturligt bullerutsatt genom sin placering i mitten av ovan nämnda vägar. Vid platsbesök upplevdes ett konstant buller på platsen. Bullerutredning har inkommit i ärendet, där beräkningarna visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader. Däremot visar utredningen på att kravet på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA) inte klaras utmed något av husets fasader. För att en uteplats ska klara kraven krävs därför åtgärder i form av någon typ av avskärmande plank, etc. Bygglovenheten bedömer att utredningen inte redovisat vilken sorts avskärmande åtgärd som skulle krävas för att klara kraven och om det ens är möjligt att skärma av en uteplats tillräckligt. Trafikverket har yttrat att de inte har något att invända under förutsättning att bullerutredningens krav gällande skyddad uteplats följs. Miljöenheten har yttrat att de anser att förhandsbesked inte bör beviljas och att det finns en påtaglig risk att bullersituationen, i ett framtida klagomål, bedöms som en olägenhet. Det är inte redovisat om det går att ordna en uteplats som klarar bullerkraven, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

12 (24)

Miljöenheten har även framfört att det bör utföras en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten samt att de anser att det är en förutsättning för att förhandsbesked ska kunna meddelas. Utöver risken för föroreningar i marken så kan föroreningar även spridas med

grundvattnet. Den förslagna nybyggnationen ska försörjas av enskild grundvattentäkt och det finns en risk för föroreningar i vattnet. Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. Åtgärden bedöms i dagsläget inte uppfylla 2 kap. 5 § (punkt 1, 3 och 4) PBL samt 2 kap. 9 PBL.

Sökt åtgärd ligger inom tätortsavgränsning för Kode tätort. Enligt kommunens gällande översiktsplan ska inte några nya bebyggelsetillskott tillåtas inom tätortsavgränsning innan detaljplan har upprättats. Det är viktigt då även enstaka tillskott måste kunna tas med i en framtida tätortsutveckling. Då platsen ligger på ett nära avstånd från Kode tätort och detaljplanelagda områden samt inom tätortsavgränsning, bedömer Bygglövenheten att det därmed råder en stor efterfrågan på området för bebyggande. Detaljplanekrav ställs därmed enligt kommunens översiktsplan och 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Aktuell plats ligger även inom en pågående fördjupad översiktsplan för Kode. Enligt inkomna yttranden från remissinstanser krävs kompletterande uppgifter samt utredningar. Bland annat krävs en riskutredning på grund av platsens nära läge till två närbelägna farligt godsleder intill platsen samt kompletterande uppgifter till utförd bullerutredning om vilka avskärmande åtgärder som krävs samt om det är möjligt att ordna en uteplats som klarar bullerkraven.

Dessutom skulle en miljöteknisk markundersökning av både mark och grundvatten krävas, för att närmare utreda markförhållanden samt möjligheten till att kunna anlägga enskild dricksvattentäkt på platsen. Bygglövenheten bedömer att eventuell byggnation på aktuell plats behöver hanteras samt regleras i ett större sammanhang, genom detaljplan, med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i samt till förhållandena i övrigt. Detaljplanekrav ställs därmed även enligt 4 kap. 2 § (punkt 2) PBL.

Föreslagen byggnation skulle kunna försvåra en rationell planläggning för närområdet runtom platsen. Prövning i detaljplan är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet för byggnation utreds mer detaljerat, liksom lämpligt antal byggnader samt lämplig yta och volym. Det allmänna intresset av att i ett sammanhang kunna pröva frågan om platsens och det direkta närområdets lämplighet för vidare bebyggelse överväger det enskilda intresset av att kunna bygga ett nytt hus på platsen utan det dröjsmål som en detaljplaneläggning skulle innebära, enligt 2 kap 1 § PBL.

Huruvida aktuell plats, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad får utvisas i eventuell framtida detaljplaneläggning, där frågor om bl.a. risker, markförhållanden och övriga förhållanden på platsen närmare utreds. Utan att platsen prövas vidare genom detaljplan kan ingen bedömning göras om huruvida sökt åtgärd är förenlig med 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 4 § PBL.

Grannar har inkommit med synpunkter. De synpunkter som framförts angående påverkan och eventuella skador på befintlig väg är civilrättsliga, men det är byggherren som ansvarar för att ingen åverkan sker på väg eller annan fastighet. Bygglövenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL).

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

13 (24)

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-05-04  
Situationsplan med VA-planering inkom 2021-03-08  
Bullerutredning inkom 2021-02-03  
Svar på kommunikering inkom 2020-07-23  
Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-03-24  
Granneyttrande inkom 2021-03-25  
Granneyttrande inkom 2021-03-30  
Granneyttrande inkom 2021-03-30  
Granneyttrande inkom 2021-03-30  
Yttrande från BORF inkom 2021-04-07  
Yttrande från Trafikverket inkom 2021-04-09  
Granneyttrande inkom 2021-04-08  
Yttrande från Trafikverket om bullerutredning inkom 2021-04-14  
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-04-19  
Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-03-23  
Tjänsteskrivelse upprättad 2021-05-12

## Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 5 § (punkt 1, 3 och 4) PBL, 2 kap. 9 § PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 2 och 3a) PBL.

## Avgift

Handläggning 13 596: -

Reducering - 5438: -

---

Totalsumma: 8158 : -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.*

*Tidsfristen började löpa 2021-03-08 och beslut fattades 2021-05-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 10 dagar. Avgiften har reducerats med stöd av 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

2021-05-27

14 (24)

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-05-11, 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 inkom 2020-07-23.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till:

Delges till (förenklad delgivning):  
Fredrik Olsson, Hallsbergsvägen 5, 442 98 KODE

Delges till (mottagningsbevis):

Meddelande om kungörelse till:

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 161/2021

## **Kareby 6:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av parhus (Dnr MOBN2021/0124)**

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett parhus i ett plan avdelat med garage om totalt ca 450 kvm BYA. Fastigheten är ej avsedd att styckas enligt sökanden. Föreslagen åtgärd angränsar till bostadshus i nordväst och sydväst, till bakomvarande berg i nordöst samt till skog söder och öster.

Fastighetsägarna till Kareby 2:3, Kareby 2:37, Kareby 6:6, Kareby 6:9, Kareby 6:10, Kareby 6:11, Kareby 6:14, Kareby 6:15, Höjer 2:1, Höjer 2:2 och Höjer 2:3 har givits möjlighet att yttra sig om aktuell åtgärd enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Fastighetsägarna till Kareby 6:11 har yttrat att de inte önskar att fler hus byggs i slutet på Vallvägen, då vägen redan är hårt trafikerad samt har oro för att ytterligare hus kommer att medföra ytterligare ökat dagvatten längs vägen. De uttrycker oro över att områden är tillräckligt belastat med enskilt vatten och avlopp. Se yttrande. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Miljöenheten yttrar 2021-04-23 att de inte har något att invända om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande: Miljöenheten anser att man bör utreda kapaciteten på den befintliga grundvattentäkten innan man ansluter parhuset till denna. En redovisning över mängden vatten i vattentäkten måste inkomma senast i samband med ansökan om bygglov. I annat fall ska en ny enskild grundvattentäkt anläggas för parhuset. Ny enskild avloppsanläggning ska inrättas för parhuset. Se yttrande.

Länsstyrelsen yttrar 2021-04-21 att de inte ser något hinder mot den planerade åtgärden, men vill uppmärksamma sökande på att platsen ligger nära fynd av flinta, och att det finns indikationer på förhistorisk bosättning. Om en fornlämning hittas under grävning eller annat markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen meddelas. Se yttrande.

Platsen ligger cirka 4 km körväg från påfart till väg E6 och 5,6 km till väg 168. Avståndet till Kareby serviceort är cirka 1,5 km körväg samt cirka 6 km körväg till Kungälv centrum. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 400 meter. Platsen bedöms ligga inom ett nära avstånd från kommunens primära och sekundära trafikstråk, väg E6 och väg 168 samt inom rimligt gångavstånd till kollektivtrafik. Platsen ligger även inom ett nära avstånd Kareby serviceort och Kungälv centrum.

Den föreslagna åtgärden bedöms vara något av en lucka mellan bostadshus i nordväst och sydväst samt mellan bakomvarande berg i nordöst. Den föreslagna åtgärden tar stöd i bakomvarande berg. Sammantagen bedömning ger att åtgärden tillräckligt väl uppfyller kommunens översiktsplans kriterier för tillkommande bebyggelse på landsbygden.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

Framförda synpunkter är inte sådana betydande olägenheter som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL). Byggherren ansvarar för att ingen åverkan sker på väg eller annan fastighet samt att dagvatten tas om hand. Närmare utformning och bedömning av dagvattenhantering på platsen hanteras vid eventuell kommande bygglovsprövning

Åtgärderna uppfyller de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Det kan konstateras att det i området råder högt bebyggelsetryck. Eventuella ytterligare ansökningar i området kan komma att prövas genom en detaljplan av området.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-02-10  
Situationsplan inkom 2021-02-10  
Situationsplan VA inkom 2021-03-17  
Skrivelse inkom 2021-03-17  
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-04-23  
Yttrande från Länsstyrelsen inkom 2021-04-21  
Granneyttrande inkom 2021-04-22  
Tjänsteskrivelse, upprättad 2021-05-12

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning:	13 596 :-
Reducering:	2 719 :-
Totalsumma:	10 877 :-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2021-03-17 och beslut fattades 2021-05-27, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 dag. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten. Ansökan för vattentäkt och avloppsanläggning skall göras till Miljöenheten i samband med ansökan om bygglov. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla. För information om eventuella ledningar på platsen, besök Post- och telestyrelsens internetsida, [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se). Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

17 (24)

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till: Linda Eliasson, Kungälvsvägen 36, 442 39 Kungälv  
Monika Eliasson, Kungälvsvägen 34, 442 39 Kungälv

Delges till (förenklad delgivning): Minna Anneli Strid, Vallvägen 11, 442 93 Kareby  
Patrik Daniel Strid, Vallvägen 11, 442 93 Kareby

Meddelande om kungörelse till: Bernt Anders Olausson, Höjer 110, 442 93 Kareby  
Dödsboet för Bernt Donald Larsson, Höjer 130, 442 93 Kareby  
Erik Josep Patrik Engdahl, Vallvägen 13, 442 93 Kareby  
Ernst Roland Ernestad, Vallvägen 9 442 93 Kareby  
Florence Elisabeth Nummelin, Vallvägen 12, 442 93 Kareby  
Gun Eva-lis Berntson, Truskärsvägen 6, 442 75 Lycke  
Gun Lena Kristina Rhedin, Torseröd Årängen 365, 451 97 Uddevalla  
Henric Owe Bohman, Vallvägen 7, 442 93 Kareby  
Jan Allan Eng, Vallvägen 12, 442 93 Kareby  
Jan-olof Johnsson, Höjer 120, 442 93 Kareby  
Johan Henrik Havner, Hanekullen 116, 442 93 Kareby  
Kajsa Martina Havner, Hanekullen 116, 442 93 Kareby  
Leif Bengt-ove Lindvärn, Bangatan 5, 451 52 Uddevalla  
Lilian Anna-carin Olausson, Höjer 110, 442 93 Kareby  
Linda Maria Martinsson, Vallvägen 13, 442 93 Kareby  
Monica Anette Olofsson, Vallvägen 7, 442 93 Kareby  
Sven-åke Erland Turesson, Vallvägen 5, 442 93 Kareby

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 164/2021

## Jäger 1:9- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0287)

För fastigheten saknas detaljplan och omfattas inte av några särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med garage och föreslagen tomt har enligt ansökan en storlek av cirka 2300 kvm. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet av aktuell plats. Platsen ligger cirka 3,6 km körväg från Kodes påfart till väg E6. Avståndet till hållplats för icke turtät kollektivtrafik är cirka 1,1 km.

Aktuell plats har blivit prövad tidigare i ärende med diarienummer TMN2015/828 och fick negativt förhandsbesked av Miljö- och byggnadsnämnden 2016-05-26 med beslutsnummer §120/2016. Beslutet överklagades av sökande till Länsstyrelsen som avlog överklagan genom beslut 403-23470-2016 E. Länsstyrelsen ansåg då att det råder ett högt bebyggelsetryck i området samt att tomtplatsen inte är att betrakta som en sådan lucktomt som avses i förarbetena till PBL.

Ärendet har remitterats till Kungälv's Energi som yttrar att de inte har något att erinra, se yttrande. Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd. De informerar om att det går en stenmur på västra delen av tomten, om man planerar att göra åtgärder som kan skada stenmuren måste sökanden ansöka om dispens hos länsstyrelsen. Vidare skriver Miljöenheten att enskild dricksvattentäkt ska anläggas inom den nya tomten samt att nybyggnationen ska ansluta sig till befintlig avloppsanläggning, se yttrande.

Fastighetsägarna till Jäger 1:8, Jäger 1:10, Jäger 1:23, Jäger 1:27, Jäger 1:32, Jäger 1:33, Jäger 1:37, Jäger 1:38 samt Jäger Vägsamfällighet har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Det har inkommit synpunkter från Jäger 1:5, Jäger 1:10, Jäger 1:24, Jäger 1:28 och Jäger 1:30 som känner oro för att fler tomter i området har avstyckats och att de ser att det råder en stor efterfrågan på tomter, de vill inte själva bli begränsade i att stycka av några tomter och de vill ha löfte från kommunen att få stycka av tomter, se skrivelse. De har inkommit synpunkter från Jäger 1:33 som har erinran om avrinningen för avloppet som rinner ut i en bäck och cirka 75 meter längre ner i en mosse som växer igen och undrar om det så lämpligt att bygga mer hus uppe i jägersberg samt oro för dricksvatten, se skrivelse. De har inkommit synpunkter från Jäger 1:38, som vill upplysa om att det innebär en kostnad för inkoppling till avloppet samt att förslaget av den norra fastighetsgränsen önskas dras lite längre söderut i nordöstra hörnet så att den följer nuvarande vändplan på vägen, se skrivelse samt bilaga.

Jäger Vägsamfällighet anser att föreslagen gräns läggs mot befintlig vändplan och att vändplanens utbredning bibehålls då denna del av vägen är en återvändsgränd. Det behöver finnas plats för fordon att vända, plats att lägga upp snö, se skrivelse. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

19 (24)

Bygglovenheten gör samma bedömning som vid tidigare beslut på platsen från Miljö- och byggnadsnämnden samt Länsstyrelsen. Aktuell plats ligger inte på ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik och närmsta kollektivtrafik är inte tät. Föreslagen tomt kan sägas vara en lucka mellan väg, tillfart, bostadsfastighet och stengärdesgård. Den är dock ingen regelrätt lucktomt. I den flacka terrängen finns inget landskap för en byggnad att ta stöd i. Aktuell åtgärd får en befintlig klunga bostadsbyggnader förlagda relativt samlat, invid skog, att spridas ut i den flacka, öppna terrängen, vilket inte kan inte sägas vara att bygga vidare på landsbygdens karaktär och mönster.

Utökning och spridning av bebyggelsen åt söder, längre ut på öppen mark, ger ett splittrat, främmande inslag. Åtgärd placerad i flackt landskap främjar inte en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelsen. Ej heller är den placerad på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Tillägget i bebyggelsen är inte varsamt, utan utökar och förstärker ett redan något främmande lokalt bebyggelsemönster. Åtgärderna strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1.) PBL liksom 2 kap. 6 § (punkt 1.) samt sista stycket PBL.

Det råder stor efterfrågan på området för bebyggande, se Bebyggelseutveckling upprättad 2021-04-26, och någon motivering av undantag från detaljplanekravet, i enlighet med förarbetena till lagen, kan inte ses. I ett ärende om förhandsbesked kan bedömningen inte göras att marken är från allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad. Möjligen skulle dock marken genom detaljplaneläggning och dess reglering i ett större sammanhang, kunna bedömas som lämplig för åtgärden. I det större sammanhanget skulle då rimligen inbegripas fler tillkomnade bostadshus än aktuellt bostadshus. Åtgärden liksom eventuell ytterligare tillkommande bostadsbyggnation i det aktuella närområdet kräver att detaljplan först upprättas, enligt 4 kap. 2 § PBL. Tillåtelse av byggnation på aktuell plats skulle ha en prejudicerande verkan så till vida att hinder mot fortsatt utökning av aktuell sammanhållen bebyggelse är svåra att se. Tillåtelse via förhandsbesked av ett bostadshus på aktuell plats kan dessutom ge en betydande förväntan hos ägare av intilliggande fastigheter, liksom av aktuell fastighet, om tillåtelse av ytterligare tillkommande bebyggelse utan att detaljplan först upprättas. Vid intresseavvägning får den enskildes intresse av att ytterligare bebygga aktuell fastighet stå tillbaka för kommunens intresse av att styra bebyggelseutvecklingen i aktuellt område.

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, enligt 2 kap. 4 § PBL.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Jäger 1:9- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Bilaga Granneytrande inkom 2021-04-13

Bilaga Granneytrande inkom 2021-04-11

Bilaga Granneytrande från vägföreningen Jägersberg inkom 2021-04-09

Bilaga Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-03-26

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-18

Bilaga Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-05-11

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-05-27  
20 (24)

Bilaga Bilaga till grannetttrande, gränsdragning inkom 2021-04-13  
Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-04-09  
Bilaga Grannetttrande inkom 2021-04-06  
Bilaga Situationsplan inkom 2021-03-18  
Bilaga Situationsplan, VA- planering inkom 2021-03-18  
Bilaga Bebyggelseutveckling, upprättad 2021-04-26  
Bilaga Översiktskarta till nämnden

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ett positivt förhandsbesked ges med kriterier att det uppfyller kravet om lucktomt.

## Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö och byggnadsnämnden beslutar att anta yrkandet.

Omröstning begärs inte

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges med kriterier att det uppfyller kravet om lucktomt. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

Johanna Salekärr (KD) lämnar följande anteckning till protokollet: Ett negativt förhandsbesked bör ges i enlighet med förvaltningens förslag.

**Avgift** 10 740 kr

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

*Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

## Övriga upplysningar

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

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

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

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

21 (24)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

Expedieras till: Patrik Björseth, Hallsbergsvägen 16, 442 98 Kode  
Sara Karlsson, Hallsbergsvägen 16, 442 98 Kode

Delges till (förenklad delgivning): Anders Mikael Walton, Branchög 150, 442 98 Kode  
Sven Olof Branchög, Branchög 155, 442 98 Kode  
Kristina Agnes Helen Knutsson, Jägersberg 205, 442 98 Kode  
Astrid Irene Marianne Nilsson, Jägersberg 210, 442 98 Kode  
Jäger Vägsamfällighet, marcus.wetter@hotmail.com  
Gunvor Elisabeth Andersson, Jägersberg 282, 442 98 Kode  
Lars Peter Mikael Andersson, Jägersberg 282, 442 98 Kode  
Marcus Jon Henry Wetter, Jägersberg 335, 442 98 Kode

Meddelande om kungörelse till: Anders Mikael Walton, Branchög 150, 442 98 Kode  
Åsa Maria Björkberg, Jägersberg 340, 442 98 Kode  
Camilla Elisabet Lundin, Jägersberg 260, 442 98 Kode  
Dödsbo för Stig Bertil Weimar Karlsson, c/o Bo Stigson Kyrkogatan 24A, 442 67 Marstrand  
Dödsbo för Stig Bertil Weimar Karlsson, c/o Britt Inger Ivarsson Olseängen 20, Lgh 1204, 44242 Kungälv  
Dödsbo för Stig Bertil Weimar Karlsson, c/o Per Martin Stigson, Jägersberg 280, 44298 Kode  
Linda Anna Sofi Wetter, Jägersberg 335, 442 98 Kode  
Maria Ellinor Lundin, Jägersberg 337, 442 98 Kode  
Peter Jonas Lundin, Jägersberg 260, 442 98 Kode  
Svante Björkberg, Jägersberg 340, 442 98 Kode  
Sven Olof Branchög, Branchög 155, 442 98 Kode  
Thomas Olof Martin Larsson, Jäger 152, 442 98 Kode  
Wilhelm Alexander Karlsson, Jägersberg 337, 442 98 Kode

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 171/2021

## Signehög 1:21- Nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2021/0314)

För platsen saknas detaljplan. Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus, i två våningar, som på situationsplan är markerad med A. Föreslaget bostadshus har enligt planritningen en yta om ca 130 kvm BYA och ca 226 kvm BTA. På situationsplan har sökande även redovisat ett ev. framtida bostadshus markerat med B. Bygglovenheten har inte tagit ställning till byggnad B då det inte inkommit några handlingar om denna byggnad. Inom fastigheten skiljer det cirka 12 höjdmeter, från +42 till +54 meter över havet.

Det är otydligt vilken tillfart som avses användas enligt inkommen situationsplan. Men båda anslutningarna är föreslagna mot statlig väg 631. Detta kräver ett tillstånd från Trafikverket. Eftersom Bygglovenheten föreslår ett avslag har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser.

Åtgärden strider mot kommunens översiktsplan 2010 (ÖP) och mot Plan- och bygglagen (PBL). Bygglovenheten bedömer att föreslaget bostadshus med hänsyn till dess storlek och utformning blir dominerande på platsen. Föreslaget bostadshus avviker ifrån befintlig bebyggelse i området framförallt avseende dess skala och storlek men även med hänsyn till dess formspråk. Åtgärden bedöms inte anpassa sig till rådande landskapsbild och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § punkt 1 samt gällande översiktsplan.

Fastigheten är starkt kuperad. Föreslagen byggnation för bostadshus, tomt och tillfart skulle kräva omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan. Föreslagen byggnation medför stora ingrepp i befintlig mark och placeringen är inte anpassad till platsen. Med hänsyn till detta bedöms åtgärden inte anpassas efter rådande terräng. Åtgärden kan inte anses vara ett varsamt tillägg, där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt möjligt tas till vara. Åtgärden strider därmed mot 8 kap. 9 § punkt 1. PBL samt 2 kap. 6 § sista stycket PBL.

Marken är från allmän synpunkt olämplig för ändamålet bostad. Åtgärden kan därmed inte tillåtas, enligt 2 kap. 4 § PBL. Förslag till beslut är att ansökan om bygglov ska avslås.

### Yrkande

Mona Haugland (S): Återremittera ärendet för att höra grannar och andra instanser.

### Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att nämnden beslutar att anta Mona Hauglands (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-05-27

23 (24)

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Signehög 1:21- Nybyggnad av enbostadshus

Bilaga Skrivelse svar på kommunikering inkom 2021-05-05

Bilaga Ansökan inkom 2021-03-24

Bilaga Foto 1 inkom 2021-05-05

Bilaga Översiktskarta, upprättad 2021-04-19

Bilaga Situationsplan inkom 2021-03-24

Bilaga Foto 2 inkom 2021-05-05

Bilaga Planritning inkom 2021-03-24

Bilaga Foto 3 inkom 2021-05-05

Bilaga Fasadritning SV, SO inkom 2021-03-24

Bilaga Foto 4 inkom 2021-05-05

Bilaga Fasadritning NV, NO inkom 2021-03-24

Bilaga Foto 5 inkom 2021-05-05

Bilaga Sektionsritning inkom 2021-03-24

Bilaga Översiktskarta till nämnden

## Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra instanser.

---

Delges till (förenklad delgivning): Emil Frealdsson, Vendergatan 6 Lgh.1302, 442 47 Kungälv  
Anna Michaela Karlsson, Jägarvägen 4, 463 34 Lilla Edet

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## **Sjöhed 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus Dnr MOBN2020/0701-18**

Ansökan avser nybyggnation av två enbostadshus inom fastigheten Sjöhed 1:4. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om negativt förhandsbesked samt detaljplanekrav 2020-10-08, genom beslut § 134/2020. Fastighetsägarna överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen avslog överklagandet och instämde i Miljö- och byggnadsnämndens beslut, genom beslut 2021-02-05, d.nr. 403-49995-2020.

Fastighetsägarna har överklagat Länsstyrelsens beslut (d.nr. 403-49995-2020) vidare till Mark- och miljödomstolen. I överklagandet yrkar fastighetsägarna på att ärendet ska återförvisas till Miljö- och byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Mark- och miljödomstolen har nu förelagt Miljö- och byggnadsnämnden att yttra sig över innehållet i bifogade handlingar.

### **Beslutsunderlag**

Vänersborgs TR P 670-21 Aktbil 6 inkom 2021-04-20

Tjänsteskrivelse upprättad 2021-05-14

### **Förslag till beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller tidigare beslut.

Expedieras till: Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign