

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2019-08-22

Sida

1 (14)

Plats och tid Stadshuset, klockan 09:00-14:40

Beslutande

Kenneth Frii (C)
Charlotta Windeman (M)
Claes Andersson (L)
Maria Steen (S)
John Magnusson (SD)

Ordförande

1:e vice ordförande
2:e vice ordförande

Ersättare

Helen Byström (S)
Thomas Andersson (UP)
Roberth Österman (M)
Johanna Salekärr (KD)

Sekreterare

Paragraf 179, 181-183 – Omedelbar
Justering

Oskar Ivarsson

Ordförande

Kenneth Frii (C)

Justerande

Claes Andersson (L)

Ej närvarande:

Hans Lindén (S)

Övriga deltagare

Mirsad Radonic, bygglovenheten §§179, 181-183
Kristina Franzén, miljöenheten §§179, 181-183
Ulrica Reuterberg, bygglovenheten §§179, 181-183
Jennifer Ivåker, miljöenheten §§179, 181-183
Marit Lorenzen, bygglovenheten §§181-183

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö och Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

2019-08-22

Datum då anslag
sätts upp

2019-08-22

Datum då anslag tas
ner

2019-09-13

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
HEMSIDA www.kungalv.se

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-08-22

2 (14)

Innehållsförteckning

Källeröd 2:1 - Ansökan om förhandsbesked nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2019/0424).....	3
Flateby 2:17 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2019/0267) ..	6
Lycke 2:23 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus (Dnr MOBN2019/0383)	10
Kyrkeby 6:24 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage (Dnr MOBN2019/0452)	12

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 179/2019

Källeröd 2:1- Ansökan om förhandsbesked nybyggnad av två st enbostadshus (Dnr MOBN2019/0424)

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin föreslagen tomt. Föreslagen tomt A har storlek på cirka 2200 kvm och föreslagen tomt B har en storlek på cirka 2800 kvm enligt inkommen situationsplan. Båda tomterna består av avverkad skogsmark. Föreslagen tomt A angränsar i väst mot bebyggd bostadsfastighet, i norr mot väg, i öst mot väg och sedan ett markområde med positivt förhandsbesked i ärende MOBN2019/0083 samt i syd mot föreslagen tomt B. Föreslagen tomt B angränsar i väst till ett oexploaterat sluttande skogsområde, i norr mot föreslagen tomt A, i öst mot väg och sedan ett markområde med positivt förhandsbesked i ärende MOBN2019/0083 samt i syd mot elledning och sedan sluttande hagmark. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Kungälv energi yttrar 2019-06-19 att de har en 10kv ledning som går söder om lott A och B, där finns ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter från byggnad till elanläggningens yttersta del. El och fiber till fastigheten schaktar man fram på andra sidan vägen norr om lotten A. Följer man säkerhetsavstånden har Kungälv Energi inget att erinra för bygglov. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2019-06-25 att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till att enskilda dricksvattentäkter ska anläggas i enlighet med inkommen VA-planering, ankomstdatum: 2019-06-17 samt att enskild avloppsanläggning ska inrättas gemensamt för de två nybyggnationerna i enlighet med inkommen VA-planering, ankomstdatum: 2019-06-17. Se yttrande.

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 Kareby-torp 1:11, Kareby-torp 3:2, Kareby-torp 3:4, Källeröd 1:2, Källeröd 1:12, Källeröd 1:14, Källeröd 2:2, Källeröd 2:3, Källeröd 2:4, Kareby-torp 3:16. Information från grannar gällande närhet till betesmark och djurhållning har inkommit. Se skrivelser samt bilagor.

Sökt åtgärd ligger inom ett rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Föreslagen tomt A följer bebyggelsemönstret längs med vägen och är en lucka mellan bebyggd bostadsfastighet och vägar. Föreslagen tomt B blir en förlängning av byggnationen som skapas längs vägen via tomt A och kan sägas avgränsas av sluttande mark i väst och syd. Båda tomterna ansluter till och kompletterar befintlig bebyggelse på ett godtagbart sätt.

I området råder det ett mycket högt bebyggelsetryck då det under 2018 och 2019 beviljats sex stycken nya enskilda tomter. Fyra stycken tomter på denna fastighet Källeröd 2:1 i ärende MOBN2018/0280 och MOBN2019/0083 samt två stycken tomter på fastighet Kareby-torp 3:2 i ärende MOBN2019/0171. Se ”Karta bebyggelsetryck, upprättad 2019-06-28”. Karaktären i området har pga. detta förändrats. Bygglovenhetens bedömning är, med hänsyn till

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, att vidare exploatering i detta direkta närområde bör prövas via en detaljplan för att utreda områdes lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning.

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). Åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2019-06-03
Situationsplan och VA-planering inkom 2019-06-17
Yttrande från Kungälv's energi inkom 2019-06-19
Yttrande från Miljöenheten inkom 2019-06-25
Grannyttrande inkom 2019-07-03
Bilaga till grannyttrande inkom 2019-07-03
Grannyttrande inkom 2019-07-04
Bilaga till grannyttrande inkom 2019-07-04
Tjänsteskrivelse 2019-08-05
Flygfoto och situationsplan upprättad 2019-06-28
Karta Bebyggelsestryck upprättad 2019-06-28

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL. Som villkor för beslutet gäller, enligt 9 kap 39 § PBL:

1. Miljöenhetens yttrande 2019-06-25 skall följas.

Avgift 10 493 kr

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

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten, Göteborg. Ansökan för vatten- 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 från att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla. Byggnaderna skall anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida.

Kungälv's energi yttrar att det finns en högspännings ledning i syd som inte blir någon konflikt så länge avståndet till byggnad är minst 5 meter. För information om eventuella

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV'S
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2019-08-22

Sida

5 (14)

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet. Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 181/2019

Flateby 2:17 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2019/0267)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad särskilt värdefull åkermark enligt Lantbruksnämnden (motsvarande nuvarande Jordbruksverket). Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskartor består sökta tomtplatser av postglacial finlera med uppskattat jorddjup på ca 1-3 m.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin angränsande tomt på ca 1600 m² respektive 1700 m² vardera, enligt situationsplan inkommen 2019-05-24. Föreslagna tomter är placerade på mark som utgörs av inventerad särskilt värdefull åkermark. Norra sökta tomten består i dess nordvästra del idag av en paddock och i övrigt av brukad och odlad mark, södra sökta tomten består idag helt av brukad och odlad mark, likt omgivande jordbruksmark. Platsen angränsar i nord och nordost öppen jordbruksmark med inventerad särskilt värdefull åkermark, i nordväst en kraftledning och två helt nyligen (juni 2019) avstyckade tomter, i sydväst en mindre grusväg och befintlig bebyggelse, i syd den statliga vägen 599 och därefter inventerad särskild värdefull åkermark på motsatt sida vägen.

Befintlig bebyggelse i direkt närområde har ett relativt tydligt bebyggelsemönster, där hus är placerade intill ett bergsområde som till viss del utgörs av inventerad ängs- och hagmark samt inventerad ängs- och betesmark. Befintliga hus är i huvudsak placerade nedanför/framför berg och innanför väg och öppet jordbrukslandskap. Befintlig karaktär i närområdet utgörs således av en slags randbebyggelse mellan berg och väg/öppet jordbrukslandskap. Kända fornlämningar finns ca 140-150 meter väster om sökta platser. Nordväst längs med den norra sökta tomten finns en kraftledning med 10 000 kV.

Norr om aktuella sökta tomter beslutade Miljö- och byggnadsnämnden i januari 2019 om positivt förhandsbesked för två tomter med bygglovenhetens förslag till negativt beslut. (Se MOBN § 10/2019). Dessa båda avstyckades 2019-06-03 men har vid dags dato ännu ej börjat byggas. Platsen ligger cirka 12 km körväg från påfart till väg E6 och cirka 9,5 km körväg från påfart till väg 168. Avståndet till kollektivtrafik är cirka 200 meter och avståndet till Kärna serviceort är cirka 3,5 km. Sökande har inkommit med synpunkter, se skrivelse 2019-07-10.

Miljöenheten yttrar att förhandsbesked inte bör beviljas. Marken där planerad nybyggnation är tänkt att ske är klassad som särskilt värdefull åkermark och är därför inte lämplig för byggnation. Tillräcklig redovisning av djurhållning saknas och avloppsfrågan är inte tillräckligt utredd. Enligt Kungälv's kommuns översiktsplan står det att jordbruksmark i princip inte ska användas för ny bebyggelse och att kommunen särskilt ska hushålla med den mest värdefulla jordbruksmarken. Både åkermark och betesmark ska skyddas enligt miljöbalken om den bedöms vara brukningsvärd. Enligt Kungälv's kommuns miljöpolitiska program som antogs 2016 ska det öppna landskapet värnas och man ska bevara och utveckla värdefulla naturområden. I domar från mark- och miljööverdomstolen så framgår det att även jordbruksmark som är tagen ur produktion kan vara brukningsvärd. Då miljöenheten inte har

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV'S
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-08-22

7 (14)

fått in efterfrågade kompletteringar gällande om grannfastigheterna Flateby 2:17 (västerut) och Flateby 2:19 har enskilt eller kommunalt vatten samt vart dessa eventuella enskilda vattentäkter är placerade kan vi inte ta ställning till om föreslagen avloppsplacering är godtagbar. På grannfastigheten Flateby 2:17 (västerut) bedrivs djurhållning i form av en mindre hästverksamhet. Miljöenheten har efterfrågat en tydligare redovisning över den djurhållning som finns inom 200 meter från planerad byggnation utan att någon redovisning har inkommit. Därav kan vi inte med säkerhet veta om skyddsavstånden mellan föreslagen nybyggnation och befintlig hästverksamhet är tillräckliga för att risken för olägenhet inte ska uppstå. Se yttrande 2019-06-12.

Kungälv Energi yttrar att det finns en högspänningsledning 10 000 kV i norr som kräver ett skyddsavstånd om minst 5 m från närmaste anläggningsdel till byggnad på tomten. Vidare att det finns markledningar på sökta platser som behöver identifieras för att eventuellt behöva anpassas till byggnaderna för att undvika konflikt, en offertförfrågan behöver då begäras från Kungälv Energi för en kostnad för ledningsflytt. Se yttrande 2019-05-28.

Trafikverket yttrar att säkerhetszonen om minst 5 meter skall upprätthållas, dvs det område utanför körbanan som skall vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Se yttrande 2019-06-04.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd. Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Flateby 2:11, Flateby 2:14, Flateby 2:16, Flateby 2:17, Flateby 2:19 och Flateby 2:20. Inga fastighetsägare har yttrat sig.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Föreslagna tomter uppvisar i dagsläget inga likheter med regelrätta lucktomter, de saknar logisk avgränsning mot öst och norr. Oavsett beviljat förhandsbesked (d.nr 2018/0433) norr om sökta tomter är det ingen självklarhet att de tomterna bebyggs och skapar avgränsning mot norr. Utan logisk avgränsning av bebyggelse sprids bebyggelsen ut i mera orörda områden istället för att hållas samman. Föreslagna tomter ligger visserligen på ett tämligen kort avstånd från befintlig bebyggelse men uppvisar en mycket låg grad av anslutning och komplettering till denna, då den är förlagd på rad utmed andra sidan av lokalvägen. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärderna kan inte sägas bygga vidare på vare sig närområdets eller landsbygdens bebyggelsemönster, där byggnader främst placeras mellan eller intill åkrar, hagar eller ängar och inte på dessa. Enstaka bebyggelse frångår dock detta mönster, men främst på motsatt sida väg 599.

Åtgärderna som förläggs ut i ett öppet jordbrukslandskap tar ej heller stöd i landskapet utan överordnar sig topografin. Bostadshus och tomter förlagda på åker värnar inte det öppna landskapet, bygger inte vidare på landsbygdens karaktär och mönster och visar ingen samklang med historia. Föreslagna tomter skulle istället förlägga sig relativt exponerat i, samt sprida ut sig vidare mot, det öppna landskapet och kan därmed inte anses vara ett varsamt tillägg eller visa hänsyn till landskapsbilden. Åtgärderna strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL samt 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL och är ej förenliga med översiktsplan.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-08-22

8 (14)

Dessutom ligger föreslagna tomter inom inventerad särskilt värdefull åkermark. Enligt kommunens gällande översiktsplan får åkermark inte tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (3 kap.) Att placera två nya tomter med varsitt bostadshus på inventerad särskilt värdefull åkermark kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för. Det allmänna intresset av att bevara inventerad särskilt värdefull åkermark väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra föreslagna bostadshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL. Åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad	2019-07-12.
Ansökan, inkom	2019-04-05.
Situationsplan, inkom	2019-04-05.
Kompletterande information från sökande, inkom	2019-04-05.
Intyg från vattensamfällighetsförening, inkom	2019-05-16.
Situationsplan, inkom	2019-05-24.
Skrivelse kompletteringar, inkom	2019-05-16.
Skrivelse från sökande, inkom	2019-06-17.
Flygfoto med situationsplan, upprättad	2019-05-28.
Yttrande Kungälv energi, inkom	2019-05-28.
Yttrande Trafikverket, inkom	2019-06-04.
Yttrande Miljöenheten, inkom	2019-06-12.
Skrivelse från sökande, svar på kommunikering, inkom	2019-07-10.

Beslut

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

Avgift kr; 2 325.

Handläggning	5 813:-
Reducering	3 488:-
Totalsumma:	2 325:-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse, expediering. Reducering av avgiften sker enligt 12 kap. 8 a § PBL då handläggningstiden vid tidpunkt för expediering överstigs med 3 veckor.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-08-22

9 (14)

Kommunicering

Kommunicering har gjorts den 2019-06-25.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 182/2019

Lycke 2:23 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus (Dnr MOBN2019/0383)

För platsen saknas detaljplan, men den angränsar till detaljplanelagt område i nordväst. Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Ca 20 m sydost om sökt plats finns ädellövskog.

Ansökan avser nybyggnad av två fritidshus på varsin angränsande tomt på ca 900 m² respektive 1000 m². Sökta åtgärder är placerade på en höjd i relativt oexploaterat skogs/bergsområde. Sökta tomter är kuperade och inom den östligaste tomten är det ca 7 m höjdskillnader och inom den västligaste tomten är det ca 6 m höjdskillnader. De båda sökta tomterna ligger ca 5 m högre i sin närmaste angivna gräns jämfört med närmaste hus i nordnordväst, och marken stiger sedan ytterligare inom båda sökta tomter. Inom ett avstånd om ca 600 m råder ett högt bebyggelsestryck.

Platsen ligger drygt 20 km körväg till kommunens primära trafikstråk väg E6 och drygt 3 km till påfart till kommunens sekundära trafikstråk väg 168 och ca 600 m till hållplats för kollektivtrafik. Inga berörda sakägare eller remissinstanser har underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd då hinder mot positivt förhandsbesked föreligger.

Platsen ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Sökta åtgärder visar ej hänsyn till landskapsbilden. Sökta tomter uppvisar inga likheter med lucktomter, byggnation här saknar logisk avgränsning mot alla väderstreck utom nordnordväst. Åtgärderna skulle sprida sig ut i mer orörd natur och oexploaterat område i motsats till att bebyggelse hålls samman. Föreslagna åtgärder uppe på berg tar inte stöd i landskapet. De överordnar sig topografin och kan inte sägas bygga vidare på vare sig närområdets eller landsbygdens karaktär och mönster. De sökta tomterna ligger visserligen med relativt kort avstånd till befintlig bebyggelse i det detaljplanelagda området, men uppvisar inget strukturellt samband då de förläggs på en mycket högre nivå. Sökta åtgärder kan därför ej anses komplettera befintlig bebyggelse. Föreslagna åtgärder främjar ej en ändamålsenlig struktur eller tilltalande estetisk utformning av bebyggelse och strider därmed mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Sökta åtgärder är inte lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena och intresset av en god helhetsverkan. Sökta åtgärder skulle kräva omfattande markförändringar och kan ej sägas ta tillvara på rådande naturförutsättningar och ej heller anses vara ett varsamt tillägg där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärderna strider därmed mot 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Åtgärderna strider mot plan- och bygglagen på ett flertal sätt och är inte i enlighet med översiktsplanen. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2019-08-22

11 (14)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad	2019-07-10.
Ansökan, inkom	2019-05-16.
Skrivelse, inkom	2019-05-16.
Situationsplan, inkom	2019-05-16.
Situationsplan yttre VA, inkom	2019-05-16.
Bilaga till ansökan, inkom	2019-05-16.
Situationsplan, inkom	2019-06-12.
Intyg och tillstånd för VA-anslutning, inkom	2019-06-12.
Flygfoto och situationsplan inkommen 2019-05-16, upprättad	2019-06-26.
Terrängskugga och situationsplan inkommen 2019-05-16, upprättad	2019-06-26.
Skrivelse – svar på kommunikering, inkom	2019-07-04

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL samt 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL, 8 kap. 9 § PBL eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift kr; 4 650.

Handläggning	5 813:-
Reducering	1 163:-
Totalsumma:	4 650:-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse, expediering. Reducering av avgiften sker enligt 12 kap. 8 a § PBL då handläggningstiden vid tidpunkt för expediering överstigs med 1 veckor.

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

Kommunicering

Kommunicering har gjorts till sökande den 2019-06-26. Inläga med synpunkter från sökande har inkommit den 2019-07-04.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 183/2019

Kyrkeby 6:24 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage (Dnr MOBN2019/0452)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom Värdefulla odlingslandskap enligt Länsstyrelsen och inom Värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram. Det råder ett högt bebyggelsetryck i det direkta närområdet, se karta ”Kyrkeby 6:24 – Bebyggelsetryck med närområde 2019-07-09”.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med garage på varsin angränsande tomt om ca 2700 m² vardera. Föreslagna tomter är förlagda på ett kuperat bergs- och skogsområde. På platsen råder tämligen stora höjdskillnader, inom den sydvästra tomten är det ca 6 m höjdskillnader och inom den nordöstra tomten ca 4 m höjdskillnader. Den nordöstra tomten är delvis placerad inom en lågpunkt enligt klimatanpassningslager i kommunens kartverktyg. Platsbesök bekräftar också att där är mycket blött med öppen vattenspegel.

De sökta tomterna gränsar i väst och norr till mindre grusväg och sedan till skogsmark, i öster mot väg och sedan inventerad ängs- och hagmark. I sydväst gränsar sökta åtgärder mot två nyligen (2019) från Kyrkeby 6:24 avstyckade tomter, båda är under byggnation. Fornlämningar finns ca 70 m mot nordväst, ca 180 m mot sydväst och ca 65-120 m mot syd. Möjliga fornlämningar finns ca 120 m mot sydväst och fornlämningsliknande naturbildning finns ca 30-70 m mot syd.

I april 2019 inkom en liknande ansökan på platsen, men då för fem tomter. Ansökan avskrevs den 2019-05-23 i och med sökandes återtagande. Platsen ligger ca 9 km körväg från påfart till väg 168 och ca 11,5 km körväg från påfart till väg E6 samt ca 500 m till hållplats för kollektivtrafik. Avståndet till Kärna tätort är ca 5 km körväg. Då Bygglovenheten föreslår negativt förhandsbesked har inga grannar eller remissinstanser underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Sökta tomter visar ej hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna tomter uppvisar inga likheter med lucktomter, de sprider sig ut på bergs- och skogsområdet. Den i sydväst ligger visserligen med kort avstånd till, för bostadsändamål nyligen avstyckade tomter, men i övrigt saknas logisk avgränsning mot nordost och anslutning till övrig bebyggelse. Det finns inget som hindrar ytterligare bebyggelseutveckling bortanför grusvägen mot nordost, och byggnation på sökta tomter skulle kunna öppna upp för en eventuell fortsatt utveckling för bostadsbyggnation att sprida sig vidare mot nästa befintliga bebyggelse ca 150 m bort i nordost.

Sökta åtgärder, förlagda ut i oexploaterat och kuperat skogs- och bergsområde, är ej lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § p. 1 PBL. Sökta åtgärder främjar ej heller en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, enligt 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Det kan ej heller anses vara ett varsamt tillägg enligt 2 kap. 6 § PBL då sökta

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

placeringar på en höjd med stora nivåkillnader inom sökta tomter skulle innebära stora markförändringar.

Sökta åtgärder ligger inom område Kulturmiljö bevarandeområde. Ytterligare tomter utöver de som nyligen avstycats inom aktuellt skogs/bergsområde och den spridning av fler tomter som det ev. skulle kunna generera kan inte anses vara ett varsamt tillägg. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas ej i enlighet med 2 kap. 6 1 PBL. Föreslagna åtgärder inom kulturhistoriskt värdefull miljö tar inte, i enlighet med översiktsplanen, stor hänsyn till och anpassning i läge och utformning och är inte i samklang med platsens identitet och historia som enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram har utpekats som värdefull. Försiktighetsprincipen som ska gälla enligt översiktsplanen vid höga natur- och kulturvärden för att värdena skall bestå till kommande generationer ger att föreslagna åtgärder ej är lämpliga. Sökta åtgärder är inte ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, de strider mot 2 kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Den nordöstra tomten ligger inom lågpunkt där öppet vatten finns, och markområdet i nordost är sankt och blött. Konstateras kan att den befintliga vattenformationen med öppen vattenspiegel har funnits på platsen som en naturlig punkt under lång tid, flygfoto från 1956 visar att den fanns där redan då. Se ”Flygfoto år 1956, upprättad 2019-07-09.” Sökt åtgärd inom detta blöta markområde strider därmed mot 2 kap 5 § PBL som anger att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. (punkt 2.) jord, berg- och vattenförhållandena och (punkt 5.) risken för olyckor, översvämning och erosion. Sökt åtgärd syftar inte till att markområdet används för ändamål som platsen är mest lämpad för med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov, och strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL.

Enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan gäller för bl.a. värdefullt odlingslandskap som sökt åtgärd ligger inom, att vid all exploatering skall iakttas extra stor försiktighet med hänsyn till de höga naturvärdena.

Utöver ovanstående så råder ett högt bebyggelsestryck i direkt närområde. Utöver aktuell ansökan om två tomter har det nyligen inom samma aktuella fastighet (2019) avstycats två tomter, det har också nyligen (2019) sökts för fem tomter på aktuell fastighet. Utöver det har sex tomter beviljats under 2016-2018 inom en radie av ca 175 m. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 hus kan tillkomma som lucktomter i den befintliga bebyggelsen är redan överskriden i det aktuella närområdet. Översiktsplanen anger att en lämplighetsprövning ska ske genom detaljplaneläggning vid nya områden som ska tas i anspråk för tre hus eller fler, enligt 4 kap. 2 § PBL. I direkt närområde har detta redan överskridits och aktuell ansökan bedöms inte vara lucktomter. Enligt kommunens ÖP liksom Plan- och bygglagen skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2019-08-22

14 (14)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, upprättad	2019-07-12.
Ansökan, inkom	2019-06-14.
Situationsplan, inkom	2019-06-14.
Flygfoto med lågpunkter och situationsplan,	2019-07-09.
Höjdkurvor med situationsplan, upprättad	2019-07-09.
Terrängskugga med lågpunkter och situationsplan, upprättad	2019-07-09.
Karta Kyrkeby 6:24 Bebyggelsestryck, upprättad	2019-07-09.
Karta år 1956 och situationsplan, upprättad	2019-07-09.

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras till förvaltningen för vidare utredning.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras till förvaltningen för vidare utredning.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign