

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-04-23

Sida

1 (5)

Plats och tid	Stadshuset plan 2, Carlstensrummet klockan 10:15-10:25	
Beslutande	Charlotta Windeman (M) Bengt Ludvig (S) Thomas Andersson (UP) Mona Haugland (S) John Magnusson (SD)	1:e vice ordförande
Ersättare	Roberth Österman (M) William Hult (S) Johanna Salekär (KD)	
Sekreterare	Oskar Ivarsson	Paragraf 93 Omedelbar justering
Ordförande	Charlotta Windeman (M)	
Justerande	John Magnusson (SD)	
Ej närvarande	Kenneth Frii (C) Claes Andersson (L)	
Övriga deltagare	Mirsad Radonic, bygglovenheten Jennifer Ivåker, miljöenheten Nanna Starast, bygglovenheten	§ 93 § 93 § 93

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2020-04-23
Datum då anslag sätts upp	2020-04-23	Datum då anslag tas ner	2020-05-15
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

2020-04-23

2 (5)

Innehållsförteckning

Olsåker 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2019/0866).....	3
---	---

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 93/2020

Olsåker 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2019/0866)

Platsen ligger utom detaljplanelagt område och det råder efterfrågan på plats för bebyggelse i närområdet. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på en tomt om cirka 1000 kvm. Föreslagen plats är belägen direkt angränsande samt utmed statlig väg 627, nordöst om befintliga byggnader på aktuell fastighet. Platsen utgörs av en smal, flack yta närmast vägen och sluttar sedan relativt kraftigt åt norr och nordväst mot en mindre bäckravin. Utmed intilliggande väg går det en artrik väggkant (inventering av Trafikverket 2014).

Sökt plats har redan blivit prövad i tidigare ärende MOBN2018/0563. Då ansöktes om förhandsbesked för fyra hus på varsin tomt, varav en av då sökta tomter utgör samma plats som aktuell ansökan. Miljö- och byggnadsnämnden fattade ett beslut om negativt förhandsbesked samt ställde detaljplanekrav 2018-12-13, genom beslut § 297/2018.

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2020-01-16, där Bygglövenheten föreslog negativt förhandsbesked, men ärendet blev återremitterat för vidare handläggning. Därefter har vidare handläggning skett genom att berörda sakägare fått tillfälle att yttra sig samt att remiss har skickats till Miljöenheten och Trafikverket.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuella åtgärder (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Olsåker 1:1, Ringby 3:4, Ringby 3:5, Rogstorp 2:2 och Rogstorp 2:3. Inga synpunkter har inkommit.

Trafikverket yttrar 2020-03-19 bl.a. att den anslutning som föreslås i handlingarna är inte lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, då det bildas en fyrvägskorsning. Upplysning görs också om att det krävs tillstånd enligt väglagen för att ansluta till Trafikverkets väg. Se yttrande för mer information.

Miljöenheten yttrar 2020-04-02 bl.a. att förhandsbesked inte bör beviljas. Bäckravinen som angränsar mot föreslagen fastighetsgräns åt norr bör bevaras i nuvarande skick. För att möjliggöra byggnation och tomt på platsen kommer med största sannolikhet en utfyllnad med jordmassor behöva göras, något som kan påverka bäckravinen negativt. Bäckraviner kan utgöra en livsmiljö (habitat) med särpräglade lokalklimatiska förhållanden, vilket gör att bäckraviner kan hysa arter som i vanliga fall inte förekommer i trakten. Miljöenheten anser inte att det är lämpligt att bygga ett nytt bostadshus med anläggande av tomt i direkt närhet till bäckravinen som skulle kunna vara av högt naturvärde. Risken för ras eller skred går heller inte att utesluta helt här. Skyddsavståndet mellan den otäta avloppsanläggning på grannfastigheten Ringby 3:5 och planerad ny dricksvattentäkt för den nya fastigheten anses inte vara tillräckligt långt. Se yttrande.

Sökt plats är visserligen placerad mellan två bebyggda bostadsfastigheter, men bedöms inte utgöra en regelrätt lucktomt eller ha ett tydligt samband med intilliggande byggnader. Den närmsta intilliggande fastigheten, nordöst om platsen, ligger delvis skymd samt cirka 70 meter norr om nu sökt plats och befintliga byggnader inom aktuell fastighet ligger cirka 100 m sydväst om platsen. Befintliga byggnader kan därför inte ses som logisk avgränsning till föreslagen tomt,

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

4 (5)

då det saknas visuell avgränsning i nordöst och sydväst om nu sökt plats. Föreslagen åtgärd kan istället öppna upp för vidare byggnation utmed vägen. Sökt åtgärd bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden samt strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL.

Bygglovenheten bedömer att föreslagen plats innebär en trångt placerad tomt, inklämd mellan statlig väg och mindre bäckravin. Marken på platsen utgörs enbart av en smal, flackare del, då platsen i övrigt är relativt brant sluttande. Det skulle krävas större utfyllnader för att få till en jämnare och större tomtmark att bygga på. Ingreppet i landskapet som ett bostadshus skulle innebära kan inte anses vara ett varsamt tillägg och platsens naturförutsättningar bedöms inte tas tillvara. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 § (sista stycket) PBL och 8 kap. 9 § (punkt 1) PBL.

Trafikverket har yttrat sig negativa till föreslagen utfart då det skulle skapas en ny fyrvägs korsning. De upplyser om att eventuellt ansluta till redan befintlig utfart öster om platsen, alternativt inkomma med reviderat förslag på alternativ anslutning. Bygglovenheten bedömer att det utifrån aktuella handlingar inte går att ordna en lämplig utfart till planerad tomt. Sökt åtgärd strider därmed mot 2 kap 5 § (punkt 3) PBL samt 8 kap. 9 § (punkt 3) PBL.

Miljöenheten har yttrat sig negativa till sökt åtgärd bl.a. då skyddsavståndet mellan den otäta avloppsanläggning på grannfastigheten Ringby 3:5 och planerad ny dricksvattentäkt för den nya fastigheten anses inte vara tillräckligt långt. Eventuellt finns det möjlighet att flytta föreslagen vattentäkt längre bort från grannens avlopp men det är ändå inte helt säkert på om ett tillräckligt skyddsavstånd kommer att klaras av. Beroende på vad det är för markmaterial på platsen kan skyddsavståndet variera alltifrån 50 till 200 meter. Sökt åtgärd strider mot 2 kap 5 § (punkt 3) PBL gällande möjligheten att ordna vattenförsörjning och det är osäkert om avstånd går att uppfylla även vid en alternativ placering.

Det råder efterfrågan på plats för bebyggelse i närområdet. Sedan år 2009 fram till idag, har det inom en radie på cirka 600 meter från aktuell plats inkommit ansökningar om förhandsbesked för byggnation av totalt 20 bostadshus, varav 6 hus har beviljats och två hus är pågående ansökningar. 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. Enligt kommunens översiktsplan liksom 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL skall detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder.

Aktuell plats har redan blivit prövad i tidigare ärende där Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om ett negativt förhandsbesked samt ställde detaljplanekrav 2018-12-13. Ingen annan bedömning kan göras för nu återigen aktuellt markområde.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2019-11-19
Situationsplan med VA-planering inkom 2020-02-17
Svar på kommunikering inkom 2020-04-16
Yttrande från Trafikverket inkom 2020-03-19
Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-04-02
Bebyggelseutveckling Olsåker med närområde upprättad 2019-12-05
Flygfoto med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2020-03-02
Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2020-04-03
Översiktspild flygfoto 2018 upprättad 2020-03-02
Tjänsteskrivelse upprättad 2020-04-08

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § Plan och bygglagen (PBL).
Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap 5 § (punkt 3) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, 8 kap. 9 § (punkt 1 och punkt 3) PBL, samt enligt kommunens gällande översiktspiln. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Avgift

Handläggning 10 539: -

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. 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 2020-04-06, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse inkommen 2020-04-16.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.