

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-04-23

Sida

1 (49)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Carlstensrummet klockan 09:00-13:00

Beslutande Charlotta Windeman (M) 1:e vice ordförande
Bengt Ludvig (S)
Thomas Andersson (UP)
Mona Haugland (S)
John Magnusson (SD)

Ersättare Roberth Österman (M)
William Hult (S)
Johanna Salekär (KD)

Sekreterare

Paragraf 84–110
Oskar Ivarsson

Ordförande

Charlotta Windeman (M)

Justerande

John Magnusson (SD)

Ej närvarande

Kenneth Frii (C)
Claes Andersson (L)

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2020-04-23
Datum då anslag sätts upp	2020-04-27	Datum då anslag tas ner	2020-05-19
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 (49)

Övriga deltagare	Mirsad Radoncic, bygglovenheten	§§ 84-110
	Jennifer Ivåker, miljöenheten	§§ 84-110
	Sigrid Esbjörnsson, miljöenheten	§§ 84-86
	Marit Lorenzen, bygglovenheten	§§ 84-90
	Nanna Starast, bygglovenheten	§§ 91-93
	Sonny Hellstrand, bygglovenheten	§§ 94-100, 105-108
	Aldin Hadziselimovic, bygglovenheten	§§ 94-97, 105-110
	Ulrika Reuterberg, bygglovenheten	§§ 98-108
	Nathalie Kullberg, bygglovenheten	§§ 101-105
	Fredrik Horn, miljöenheten	§§ 104-105
	Josefine Amnsten, miljöenheten	§§ 106-108
	Eva Sigfridsson, miljöenheten	§§ 106-108

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2020-04-23

3 (49)

Innehållsförteckning

Val av justerare	4
Tillkommande och utgående ärenden.....	5
Information - Jäv och otillbörlig påverkan.....	6
Kärrhed 1:29 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0047)	7
Flateby 2:17 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0169)	10
Åkerhög 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0190).....	13
Kålleröd 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0154)	14
Törresröd 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0218).....	16
Solberga-Lyckan 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och mindre maskinhall (Dnr MOBN2020/0249)	18
Olsåker 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2019/0866).....	20
Bulten 1 - Förhandsbesked för ändrad användning från lageryta till padelhall (Dnr MOBN2020/0237)	21
Smultronstället 2 - Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2020/0226)	23
Marstrand 71:5 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0276)	24
Ytterby-tunge 1:156 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0017).....	27
Marstrand 5:1 - Säsongslov för nybyggnad av uteservering (Dnr MOBN2020/0125)	30
Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslov) för inglasad uteservering (Dnr MOBN2019/0175)	32
Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslov) för nybyggnad av inglasad uteservering (Dnr MOBN2019/0176)	34
Skarpe Nord 9 - Ändrad användning till bostad samt tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2020/0209)	36
Marstrand 59:3 - Om- och tillbyggnad samt fasadförändring på fritidshus (Dnr MOBN2019/0969)	37
Marstrand 44:9 - Nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt (Dnr MOBN2020/0076)	40
Marstrand 19:1 - Prövning av byggsanktionsavgift för fasadändring (Dnr MOBN2019/0668).....	41
Remiss granskning - ändring av detaljplan Marstrand 82:22 m.fl. (Dnr MOBN2019/0860)	42
Risby - Olovlig byggnation (Dnr MOBN2019/0440)	44
Diseröd 1:1, Diseröd 1:126, Diseröd 1:127- vägnamn (Dnr MOBN2020/0318).....	46
Delegationsbeslut Miljö- och byggnadsnämnden 2020-04-23 (Dnr MOBN2016/0023)	47
Beslut från annan myndighet.....	48

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

4 (49)

§ 84/2020

Val av justerare

Till justerare föreslås John Magnusson (SD).

Beslut

Till justerare utses John Magnusson (SD).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

5 (49)

§ 85/2020

Tillkommande och utgående ärenden

Utgående ärenden:

- Åkerhög 1:5, dnr MOBN2020/0190
- Marstrand 44:9 dnr MOBN2020/0076

Tillkommande ärenden:

- Information - Marstrand 44:9 dnr MOBN2020/0076

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 86/2020

Information - Jäv och otillbörlig påverkan

Sigrid Esbjörnsson, miljöenheten, informerar om jäv och otillbörlig påverkan.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 87/2020

Kärrhed 1:29 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0047)

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område. Platsen ligger inom område för risk för salt i grundvatten, tämligen låg risk samt tämligen hög risk. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på en tomt om ca 1700 kvm. Sökt tomt angränsar i söder bebyggd fastighet (stamfastigheten), i öster en grusväg och bebyggd fastighet, i norr statlig väg 596 och därefter en bebyggd fastighet och i väster finns berg och skog. Fornlämning finns ca 90 m från sökt åtgärd mot sydväst.

Platsen ligger ca 16,5 km körväg från påfart till väg E6 och ca 13 km körväg från påfart till väg 168. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 100 m.

På föreslagen tomt inom fastigheten Kärrhed 1:29 finns två servitut; en befintlig avloppsanläggning (markbädd med flertalet luftningsrör) och en befintlig vattentäkt som bygglovenheten har fått kännedom om.

Miljöenheten yttrar att förhandsbesked inte bör beviljas. Det finns en övervägande risk att den befintliga avloppsanläggningen (tillhör Kärrhed 1:28) kan leda till olägenhet i form av lukt. Dessutom kan det vara så att markarbeten eller andra åtgärder kan komma att krävas framöver runt om den befintliga avloppsanläggningen. Att ha sin grannes avloppsanläggning på sin nya tomt kan innebära både inskränkningar och eventuella olägenheter i olika former. Det finns en risk att den vattentäkt (tillhör Kärrhed 1:24) som ligger norr om planerat nytt bostadshus eventuellt kan påverkas negativt vid markarbeten och annat i samband med en byggnation. I enlighet med inskickad situationsplan skriver sökanden att vattentäkten inte används men att det finns ett servitut för den. Miljöenheten anser att vattentäkten bör skyddas oavsett om den nyttjas i dagsläget eller inte. Miljöenheten anser i övrigt att skyddsavståndet mellan föreslagen nybyggnation och djurhållning är tillräckligt långt och bedömer risken för olägenhet som liten. Se yttrande 2020-03-09.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar att de ur arkeologisk synvinkel inget har att erinra. Se yttrande 2020-03-03.

Trafikverket yttrar att de inga invändningar har mot sökt åtgärd enligt situationsplan, såvida inte huset placeras närmre vägen eller om uteplats planeras nära vägen, isåfall behöver en bullerutredning utreda om riktvärden för buller från väg klaras. Se yttrande 2020-02-25.

Kungälv Energi yttrar att de inget har att erinra. Se yttrande 2020-03-18.

Kommunens VA-enhet yttrar att kommunalt vatten och spillvatten är möjligt via Sörkrokens va-samfällighet. Se yttrande 2020-03-10.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd (enligt 9 kap. 25 § PBL).

Berörd sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Kärrhed 1:7, Kärrhed 1:23,

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

8 (49)

Kärrhed 1:13, Kärrhed 1:24, Kärrhed 1:25, Kärrhed 1:28. Synpunkter har inkommit från två fastighetsägare. Granne yttrar bl a att ersättning kommer att utkrävas såvida någon skada gentemot grannens intressen skulle uppstå samt att tänkt hus är för stort och inte passar in i omgivningen. Annan granne skickar foto på markbäddens riktiga placering som denne har ett avtalsservitut på, men att man inte har något emot en nybyggnad här. Se yttranden 2020-03-05 och 2020-03-09.

Sökanden har underrättats om yttrandena och inkommit med synpunkter om bl.a. att det tidigare inte ansetts föreligga någon risk gällande markbädden och vattentäkten samt att man anser att markbädden är problemet och inte ett nytt hus, och att markbädden kunde avlägsnas då det finns ledningar med kommunalt vatten och avlopp. Vidare att nämnda vattentäkt på sökt tomt knappast är tjänlig som dricksvattentäkt och att det finns annan vattentäkt som är i bruk samt att kommunala vattenledningar finns, se skrivelse 2020-04-03.

Föreslagen tomt ligger på ett kort avstånd till hållplats för kollektivtrafik, sökt tomt kan liknas vid en luctomt och ansluter till och kompletterar övrig bebyggelse. Däremot finns andra hinder i ansökan för att ett positivt förhandsbesked ska ges.

På sökt tomt finns för bygglovenheten två kända avtalsservitut för en markbädd och en vattentäkt. För att ett positivt förhandsbesked skulle kunna ges måste grundläggande förutsättningar för byggnation på en viss plats vara åtminstone översiktligt klarlagda, (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015, mål nr P 10164). Eftersom andra fastighetsägare har servitut på föreslagen tomt, så råder inte sökanden ensam över förhållandena på platsen. Därmed är inte ett nytt bostadshus vad markområdet är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap. 2 § PBL.

Miljöenheten yttrar 2020-03-09 att förhandsbesked inte bör beviljas då det bl.a. finns en övervägande risk att den befintliga avloppsanläggningen (tillhör Kärrhed 1:28) kan leda till olägenhet i form av lukt. Det finns även en risk att den vattentäkt (tillhör Kärrhed 1:24) som ligger norr om planerat nytt bostadshus eventuellt kan påverkas negativt vid markarbeten och annat i samband med en byggnation.

Utifrån sökandes skrivelse med synpunkter på yttranden kan konstateras att tidigare givet bygglov som gavs för 7 år sedan gällde nu befintligt hus på aktuell stamfastighet (söder om sökt åtgärd) och att detta låg betydligt längre ifrån nämnda markbädd och även högre upp i terrängen. Befintlig markbädd fick tillstånd år 2010. Beträffande de kommunala VA-ledningarna har bygglovenheten ingen möjlighet att tvinga in fastighetsägare till inkoppling då platsen inte är ett kommunalt verksamhetsområde.

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

Ansökan, inkommen

Situationsplan 1:1000, inom

2020-01-21.

2020-01-21.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

9 (49)

Situationsplan med tillfartsväg, inkommen	2020-02-20.
Husförslag fasad, inkom	2020-01-21.
Husförslag, plan, inkom	2020-01-21.
Intyg Sörkrokens samfällighetsförening, inkom	2020-01-21.
Karta djurhållning, inkom	2020-02-12.
Yttrande Miljöenheten, inkom	2020-03-09.
Yttrande Länsstyrelsen	2020-03-03.
Grannes yttrande, inkom	2020-03-09.
Följebrev till granyttrande	2020-03-09.
Grannes yttrande, inkom	2020-03-05.
Remissvar VA-enheten, inkom	2020-03-10.
Remissvar Kungälv Energi, inkom	2020-03-18.
Remissvar Trafikverket, inkom	2020-02-25.
Yttrande från VA, inkom	2020-03-10.
Skrivelse, svar på underrättelse	2020-04-03.

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 4 § PBL, eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning 10 673:-.

Avgiften omfattar handläggning och prövning. 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

Underlaget inför prövning i nämnden har tillsänts sökande den 2020-04-09.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 88/2020

Flateby 2:17 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0169)

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 om ca 1600 m² respektive 1700 m² vardera, enligt situationsplan inkommen 2020-02-18. Norra sökta tomten består till hälften av en paddock och i övrigt av brukad och odlad mark, södra sökta tomten består av brukad och odlad mark, likt omgivande jordbruksmark i nordost.

Platsen angränsar i nordost öppen jordbruksmark med inventerad särskilt värdefull åkermark, i sydväst en mindre grusväg och därefter befintlig bebyggelse och i syd den statliga vägen 599 och därefter inventerad särskild värdefull åkermark på motsatt sida vägen. Nordväst om aktuella sökta tomter beslutade Miljö- och byggnadsnämnden i januari 2019 om positivt förhandsbesked för två tomter, med bygglovenhetens förslag till negativt beslut. (MOBN § 10/2019). Dessa båda avstyckades 2019-06-03 och fick därefter bygglov i september respektive november 2019.

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. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Nordväst längs med norra sökta tomten finns en kraftledning med 10 000 kV. 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.

Aktuell ansökan om två tomter har tidigare prövats i Miljö- och byggnadsnämnden. Det gavs då ett negativt förhandsbesked, se § 181/2019, 2019-08-22. I ärendet hade följande remissinstanser hörts: Miljöenheten (gav ett negativt yttrande), Trafikverket (framhöll att säkerhetszon om minst 5 meter skall upprätthållas innanför statliga vägen) och Kungälv Energi (framhöll högspänningsledningen på 10 000 kV som kräver skyddsavstånd om minst 5 m samt att de befintliga markledningar som finns behöver identifieras för ev ledningsflytt). Berörda grannar hördes i ärendet (inga synpunkter inkom).

I och med att Bygglövenheten i aktuell ansökan föreslår att negativt förhandsbesked skall ges, samt att ansökan nyligen blivit prövad i Miljö- och byggnadsnämnden med negativt beslut så har i inga berörda remissinstanser eller berörda sakägare hörts på nytt.

Bedömningen är att sökta tomter ligger på ett tämligen kort avstånd från befintlig bebyggelse på motsatt sida av lokalvägen, men frångår det bebyggelsemönstret som är av karaktären hus på rad intill berget och innanför åkermarken. Dock bryts detta delvis genom de i Miljö- och

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

byggnadsnämnden beviljade förhandsbeskeden (jan 2019) för två nya tomter nordväst om aktuell ansöka som därefter sökts och beviljats bygglov hösten 2019.

Tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Sökta åtgärder bedöms frångå det ursprungliga bebyggelsemönstret på platsen och kan därför ej sägas vara ett varsamt tillägg, det frångår också det traditionella bebyggelsemönstret på landsbygden där hus förläggs mellan eller innanför jordbruksmarken och ej ut i detsamma. Enstaka bebyggelse frångår dock detta mönster i området, men främst på motsatt sida av väg 599.

Åtgärderna som förläggs ut i ett öppet jordbrukslandskap tar inte stöd i landskapet utan överordnar sig topografin. Bostadshus och tomter förlagda på åkermark 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.

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 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.

Byggnation på sökta platser, inom inventerad särskilt värdefull åkermark, skulle i sig också kunna öppna upp för ytterligare utveckling av bostadsbyggnation att fortsätta sprida sig ut i jordbrukslandskapet såsom t ex mot nordost och mot sydost på motsatt sida väg 599.

Sökta åtgärder har nyligen varit prövade i Miljö- och byggnadsnämnden 2019-08-22 med beslut om negativt förhandsbesked. Aktuell ansökan kan inte sägas skilja sig från tidigare ansökan mer än att det sökts och getts bygglov för de två angränsande tomterna i nordväst. Det finns inget som föranleder en annorlunda bedömning i nuvarande ansökan.

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 Flateby 2:17 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus 2020-04-08

Ansökan	2020-02-18.
Karta	2020-02-18.
Bilaga till ansökan	2020-02-18.
Foto	2020-02-18

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

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

Handläggning	5 913:-
Reducering	0:-
Totalsumma:	5 913:-

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.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats underlaget inför prövning i nämnd. Inga synpunkter har inkommit.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

13 (49)

§ 89/2020

Åkerhög 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0190)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 90/2020

Källeröd 1:5 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0154)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom område för ett Markavvattningsföretag. Platsen ligger ca 350 utanför tätortsavgränsning för Kode. Platsen angränsar Vägsäkerhetsområde mot väg E6 och Karebyvägen. Platsen ligger inom Lågpunktskartering, enligt Klimatanpassningsplan.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus. Föreslagen tomt är förlagd mellan Karebyvägen 574 i nordost och väg E6 i sydväst, samt mellan skog/berg i nordväst samt ny grusväg och därefter inventerad ädellövskog, klass III (enligt Länsstyrelsen) i sydost. Mot väg E6 finns en höjd genom dittransporterade massor av jord och liknande. Längs Karebyvägen finns planerad utbyggnad av trafiksystemet – d.v.s. en planerad utbyggnad av gång- och cykelvägar samt vägar, enligt kommunens Webb-Gis. Sökt plats består av jordbruksmark.

Platsen ligger ca 8,7 km körväg från påfart till väg 168 och ca 1,5 km körväg från påfart till väg E6 och drygt 200 m till hållplats för kollektivtrafik. Avståndet till Kode tätort är drygt 1 km körväg. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Platsen har nyligen blivit prövad i Miljö- och byggnadsnämnden men då för nybyggnad av en verkstadslokal med kontor. Miljö- och byggnadsnämnden gav ett negativt beslut i ärendet den 2019-12-12, se beslut MOBN § 309/2019. I ärendet hade bl a Miljöenheten bedömt att platsen utgjordes av värdefull jordbruksmark, grannar hade hörts och lämnat synpunkter mot sökt åtgärd och platsen konstaterades vara blöt och sank.

Inga grannar eller remissinstanser har blivit hörda i aktuell ansökan då hinder föreligger. Sökande har inför prövning i nämnd inkommit med en bullerutredning, se 2020-04-02.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Aktuell markområde är i tidigare prövat ärende bedömd av Miljöenheten som brukningsvärd jordbruksmark. Enligt kommunens gällande översiktsplan får åkermark inte tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (3 kap.) Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmark väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra föreslagen nybyggnation på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § Plan- och bygglagen (PBL). Sökt åtgärd syftar inte till att marken används för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Åtgärden kan ej, från allmän synpunkt, anses medföra en god hushållning och främjar inte en långsiktigt god hushållning med mark. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § p. 3. PBL.

Utöver ovanstående uppvisar föreslagen plats ingen likhet med en lucktomt. Den ansluter inte och kompletterar inte någon bebyggelse. Åtgärden uppfyller ej 2 kap. 6 § PBL.

Sökt tomt är placerad inom ett Markavvattningsföretag, marken konstateras sank i och med lågpunktskartering enligt Klimatanpassningsplan. Sökt åtgärd strider mot 2 kap. 5 § PBL som

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

15 (49)

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.

Föreslagen tomt är placerad mellan väg E6 och väg 574 (Karebyvägen) och därmed utsatt för höga bullernivåer, sökt tomt ligger inom dB 65-69 och dB 70-74 bullernivåer väg (framställda med 2011 års förutsättningar) enligt kartlager i WebGis. Inkommen bullerutredning från sökande ändrar inte bygglovenhetens samlade bedömning i ärendet.

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

Ansökan, inkommen	2020-02-17.
Situationsplan, inkommen	2020-02-17.
Bilaga till ansökan, inkommen	2020-02-17.
Skrivelse samt Bullerutredning, inkommen	2020-04-02.
Tjänsteskrivelse	

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagna åtgärder kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § (punkt 1 och 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 5 § (punkt 2 och punkt 5) PBL, 2 kap. 6 § PBL, eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010.

Avgift

Handläggning 5 913:-

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

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

Kommunicering

Sökande har kommunicerats 2020-03-19. Sökande har därefter inkommit med en skrivelse samt en bullerutredning, se 2020-04-02.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 91/2020

Törresröd 1:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0218)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger helt inom inventerad ädellövskog klass 3, enligt Länsstyrelsen. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med angiven byggnadsarea på cirka 181 kvm. Aktuell fastighet har en tomtstorlek på 800 kvm. Fastigheten blev avstyckad år 1991 och har sedan dess varit obebyggd.

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

Sökt plats är ingen regelrätt lucktomt, då inga befintliga byggnader finns på platsen. Föreslagen plats bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II, om hänsyn till landskapsbilden.

Platsen utgörs av ett kuperat samt oexploaterat skogs- och bergsområde, med inventerad ädellövskog, utan någon befintlig bebyggelse på eller intill platsen. Det finns därmed inga befintliga byggnader eller någon bebyggelsekaraktär att förhålla sig till. Åtgärden sprider sig ut i ett helt oexploaterat område och kan inte anses vara ett varsamt tillägg på platsen. Sökt åtgärd skapar en egen bebyggelseenhet, som skulle kunna öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse på platsen. Det bedöms inte lämpligt med hänsyn till landskapsbild eller de naturvärden som finns på platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Sökt plats är kuperad och utgör en del av ett sammanhängande skogs- och bergsområde. Fastigheten har nivåskillnader från cirka + 34 meter över havet till cirka + 38 meter över havet, vilket ger en nivåskillnad på cirka 4 meter. Marken inom fastigheten har en ungefärlig genomsnittlig lutning på cirka 20 %, där marken sluttar nedåt från norr till syd. Byggnation här skulle kräva sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan, i det orörda området. Föreslagen åtgärd kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara. Åtgärden strider därmed mot 8 kap. 9 § (punkt 1) PBL.

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-03-05

Situationsplan med VA-planering inkom 2020-03-05

Svar på kommunikering inkom 2020-03-31

Följebrev inkom 2020-03-31

Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2020-03-16

Flygfoto med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2020-03-18

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-04-07

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

17 (49)

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 92/2020

Solberga-Lyckan 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och mindre maskinhall (Dnr MOBN2020/0249)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, garage och mindre maskinhall. På inkommen situationsplan redovisas en tomtstorlek om cirka 9500 kvm samt tre byggnader med en byggnadsarea om cirka 80 kvm, 180 kvm samt 220 kvm. Föreslagen plats utgörs av ett kuperat skogs- och bergsområde, som är en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde. Marken utgörs av öppet markområde då skog har skövlat på platsen.

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

Föreslagen tomt är ingen regelrätt lucktomt, utan sprider ut sig i ett oexploaterat skogs- och bergsområde där det saknas tydlig visuell avgränsning i väst, norr och öst. Föreslagen placering bedöms inte få något samband med övrig bebyggelse, då närmsta befintliga bostadshus ligger cirka 180 meter väster om platsen respektive cirka 800 meter öster om platsen. Bygglövenheten bedömer att sökt åtgärd inte får något samband med eller kompletterar närmsta befintliga bebyggelse, eftersom det är relativt stora avstånd mellan platsen och befintliga hus i området. Sökt åtgärd skapar istället en egen bebyggelseenhet, som skulle kunna öppna upp för en ny struktur och vidare bebyggelse på platsen. Det bedöms inte lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna byggnader tar inte stöd i landskapet genom sökt placering uppe på det kuperade skogs- och bergsområdet och bedöms inte vara varsamma tillägg på platsen. Föreslagen åtgärd strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

Sökt plats är kuperad och utgör en del av ett sammanhängande skogs- och bergsområde. Fastigheten har stora nivåskillnader som varierar utmed bergets formation. Intilliggande väg i söder ligger på en nivå om cirka + 67 meter över havet, medan sökta byggnader förläggs på en nivå om cirka + 73 meter över havet. Byggnation här skulle kräva relativt omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan, i det oexploaterade området. Föreslagen åtgärd kan inte anses innebära att tomtens naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara. Åtgärden strider därmed mot 8 kap. 9 § (punkt 1) PBL.

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-03-12

Situationsplan inkom 2020-03-12

Svar på kommunikering inkom 2020-04-14

Flygfoto och situationsplan upprättad 2020-04-01

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

19 (49)

Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2020-04-01
Tjänsteskrivelse upprättad 2020-04-07

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

20 (49)

§ 93/2020

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

Ärendet justeras omedelbart och återfinns i separat protokoll.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 94/2020

Bulten 1 - Förhandsbesked för ändrad användning från lageryta till padelhall (Dnr MOBN2020/0237)

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning från industri till padeltennishall på fastigheten Bulten 1. Enligt ansökan ska 6100 m² av befintlig lageryta ändras till padeltennishall och därmed likartad verksamhet, utöver invändiga ändringar kommer parkeringsplatser att anläggas samt mindre fasadändringar på befintlig byggnad. För fastigheten gäller detaljplan Ytterby 300, enligt detaljplanen ska användningen vara industri.

Sökande har i sin ansökan framfört att i början av Bultgatan ligger Friskis och Svette som godkänts och är relativt nybyggt i området och att sökandes förhoppning är att en till friskvårdsanläggning på samma gata ska godkännas. Sökande har efter kommunikering reviderad ansökan genom att ändra berörd area från 3000-4000 m² till 6100 m².

Sökande har yrkat att nämnden i första hand prövar förhandsbesked för permanent bygglov för ändrad användning och i andra hand tidsbegränsat bygglov i tio år för samma åtgärd.

Den sökta användningen padeltennishall rymms inte inom varken användningen industri eller kontor, vilket innebär att den sökta åtgärden avviker från detaljplanen. En sådan avvikelse kan inte anses vara en liten avvikelse och ansökan ska därför avslås. Bygglövenheten bedömer även att den sökta inte kan beviljas enligt 9 kap. 31 c § PBL. Då sökande yrkat på att om permanent bygglov inte kan beviljas önskar de att ansökan prövas om åtgärden kan beviljas som tidsbegränsat bygglov. Eftersom sökande inte visat på att åtgärden är tillfällig utöver att den är enkel att återställa så är det inte möjligt att bevilja ett tidsbegränsat bygglov för åtgärden och ansökan om förhandsbesked ska därför avslås även utifrån detta.

Beslutsunderlag

Bygglövenhetens tjänsteskrivelse	2020-04-06
Ansökan	2020-03-10
Situationsplan	2020-04-07
Skrivelse från sökande	2020-04-07
Översiktskarta	2020-04-06 (upprättad)

Yrkande

Thomas Andersson (UP): Ärendet återremitteras för att höra grannar.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Thomas Anderssons (UP) yrkande.

Omröstning begärs inte.



Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

22 (49)

Beslut

Ärendet återremitteras för att högra grannar.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 95/2020

Smultronstället 2 - Förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2020/0226)

Ansökan avser förhandsbesked för tillbyggnad av enbostadshus om 21m² BYA/BTA. Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 239 som bland annat reglerar att bostadshus får uppgå till 140m² bruttoarea (BTA). Bostadshuset uppgår enligt inskickad planritning till 155m², med hänsyn till att bostadshuset har en källare som baserat på inlämnade ritningar även bedöms kunna utgöra bruttoarea uppgår hela bostadshuset sannolikt till 310m² BTA.

Föreslagen tillbyggnad uppgår till 24m² BTA, enligt inskickade ritningar uppgår bostadshuset till minst 155m². Föreslagen tillbyggnad innebär således en avvikelse från gällande detaljplanbestämmelser. Avvikelsen uppgår till minst 39m² och ca 28%. Avvikelsen bedöms inte kunna utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 31 b § PBL samt inte vara förenlig med planens syfte.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen tillbyggnad strider mot detaljplanen förutsättningar för lov enligt 9 kap. 30, 31b § PBL bedöms därmed inte vara uppfyllda. Bygglovenheten bedömer därmed att ett negativt förhandsbesked skall lämnas.

Beslutsunderlag

Ansökan	2020-03-11
Situationsplan	2020-03-11
Fasadritning	2020-03-11
Plan- och sektioneritning	2020-03-11
Kommunicering inför beslut	2020-03-16
Tjänsteskrivelse	2020-04-03
Skrivelse – svar på kommunikering	2020-04-02
Skrivelse – svar på kommunikering	2020-04-16

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar.

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 96/2020

Marstrand 71:5 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0276)

Ansökan avser tillbyggnad av bostadshus om 4m2 BYA/BTA. Tillbyggnaden förläggs ovanpå befintlig entré.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878. Detaljplanen reglerar bland annat mark som inte får bebyggas så kallad ”prickmark”. 100% av föreslagen åtgärd placeras på prickad mark

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen så fastighetsägarna till Marstrand 5:1, 71:3, 71:4, 71:6, 71:7, 71:12, 73:1, 73:2 som blivit hörda samt ev hyresgäster osv har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Synpunkter har inkommit från Marstrand 5:1 och 71:6 som yttrat att de inte har något att erinra gentemot föreslagen åtgärd. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Verksamhetens bedömning

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på mark som inte får bebyggas.

Åtgärden kan med hänsyn till sin storlek ses som ringa. Bygglovenheten bedömer dock att föreslagen åtgärd inte kan betraktas som liten avvikelse och heller inte som förenlig med detaljplanens syfte.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd inte uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 31b § Plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Ansökan	2020-03-26
Situationsplan	2020-03-23
Fasadritning	2020-03-23
Planritning	2020-03-26
Tjänsteskrivelse	2020-04-02
Kommunicering inför beslut	2020-04-02
Skrivelse – svar på kommunikering med bilagor	2020-04-05

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Åtgärden bedöms utgöra en liten avvikelse. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer miljö- och byggnadsnämnden att:

1. Kontrollplan fastställs.

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:

- Genomförd och verifierad kontrollplan.
- Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov. (Anmälan om färdigställande)

Avgift

Totalsumma: 5 791:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering, startbesked och slutbesked. 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.

Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL). Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast fyra veckor efter att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och därmed verkställt (enligt 9 kap. 42 a § PBL). Om bygglovet inte fått laga kraft efter fyra veckor görs byggstart på egen risk.

Först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett slutbesked får byggnadsverket tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet, om inte nämnden beslutar annat.

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

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

26 (49)

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 97/2020

Ytterby-tunge 1:156 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0017)

Åtgärden avser tillbyggnad av enbostadshus om 20m² enligt uppgifter från sökanden.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 104. Detaljplanens bestämmelser reglerar bland annat våningsantal. Gällande bestämmelse anger att det på fastigheten endast får uppföras en byggnad som uppgår till en våning.

Enligt inlämnade handlingar uppgår bostadshuset till två våningar.

Ärendet prövades på nämndsammanträde 2020-02-27 där nämnden valde att återremittera ärendet för att höra grannar.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen så fastighetsägarna till Ytterby-tunge 1:106, 1:126, 1:155, 1:157, 1:233 och Rollsbo 1:32 fastigheter som blivit hörda samt ev hyresgäster osv har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Synpunkter har inkommit från Ytterby-tunge 1:106. Fastighetsägare till Ytterby-tunge 1:106 har yttrat att de inte har något att erinra gentemot föreslagen åtgärd. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Beslutsunderlag	inkom/upprättat
Ansökan	2020-01-13
Ritningar	2020-01-13
Skrivelse – svar på kommunikering	2020-02-04
Tjänsteskrivelse	2020-04-09

Yrkande

Mona Haugland (S): Åtgärden bedöms utgöra en liten avvikelse. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.



Beslut

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

Startbesked för att påbörja åtgärden godkänns med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen. Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Med detta startbesked bestämmer miljö- och byggnadsnämnden att:

1. Kontrollplan fastställs.
2. Vid utsättning ska byggherren försäkra sig om att byggnaden placeras enligt ritning. Vid osäkerhet kring placeringen kan kommunens kart- och måtenhet kontaktas för utstakning. För utstakning debiteras särskild avgift.
3. Lägeskontroll krävs i detta ärende.

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked:

- Genomförd och verifierad kontrollplan.
- Intyg från byggherren att kontrollplanen har följts och att byggnadsåtgärden överensstämmer med beviljat bygglov. (Anmälan om färdigställande)
- Intyg på utförd lägeskontroll. (Byggherren beställer lägeskontrollen av kommunens Kart- och måtenhet.)

Avgift

Handläggning	5 791:-
Lägeskontroll (inkl. moms)	1 744:-
Totalsumma:	7 565:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse, expediering, startbesked, lägeskontroll och slutbesked. 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.

Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL). Beslut om startbesked upphör att gälla den dag då beslutet om bygglov upphör att gälla.

Byggnadsarbetena får påbörjas tidigast fyra veckor efter att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och därmed verkställt (enligt 9 kap. 42 a § PBL). Om bygglovet inte fått laga kraft efter fyra veckor görs byggstart på egen risk.

Först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett slutbesked får byggnadsverket tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet, om inte nämnden beslutar annat.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

29 (49)

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 98/2020

Marstrand 5:1 - Säsongslov för nybyggnad av uteservering (Dnr MOBN2020/0125)

Ansökan avser bygglov för uteservering av säsongskaraktär enligt 9 kap. 9 § plan- och bygglagen mellan perioden maj och september. Uteserveringen är uppförd med heltäckande glaspartier samt tak av markis. Enligt ansökan ska ramverket (stommen) inte monteras ned vintertid. Platsen där serveringen finns är stensatt.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878. Bestämmelserna innebär bland annat att marken där byggnaden placeras är allmän platsmark, Gata eller torg.

Sökande redogör i en bilaga till ansökan att det bedrivits verksamhet på kajen sedan 2000 och att sökande tog över verksamheten 2012. För att bättre skydda besökare från såväl sol, vind och regn vill de nu ersätta den nuvarande lösning med en som utgör ett mer lämpligt skydd. För att öka förutsättningarna för gästerna att sitta ut under framförallt för- och eftersäsong är tanken att heltäckande glaspartier ska skydda mot västliga vindar. Sökande skriver vidare att ansökan är till grund för en anpassning till den gemensamma linjen för en utvecklad turistnäring på Marstrand.

En åtgärd av säsongskaraktär och som upprepas varje säsong flera år i följd kan få ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär. Åtgärden kan då upprepas om det sker inom ett år från det att åtgärden avslutades senast.

För att åtgärden ska bedömas vara av säsongskaraktär ska åtgärden avvecklas och marken återställas under den tid på året lovet inte används. Med avveckling menas att åtgärden rivs. Med rivning menas att stommen rivs eller tas bort, i det aktuella fallet utför ramverket stommen. Eftersom ramverket enligt ansökan ska stå kvar vintertid kan den sökta åtgärden inte bedömas vara av säsongskaraktär.

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är det viktigt att siktlinjerna från gatorna som ansluter till hamnkajen bevaras. Den nu sökta uteserveringens placering bedöms påverka siktlinjen från Holländaregatan mot hamnkajen då uteserveringen skymmer siktlinjen och tar således inte hänsyn till kulturvärdena på platsen.

Bygglovenheten bedömer att det saknas förutsättningar att bevilja den sökta åtgärden.

Beslutsunderlag

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2020-04-07
Ansökan	2020-02-07
Bilaga till ansökan	2020-02-07
Vy, befintlig	2020-02-07
Vy	2020-02-07
Situationsplan	2020-02-14

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

31 (49)

Skrivelse från sökande	2020-02-14
Översiktskarta	2020-04-09 (upprättad)
Karta med siktlinje	2020-04-09 (upprättad)
Bilaga Vy, befintligt inkom	2020-02-07 2020-04-07

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för grannhörande.

Den sökta åtgärden kan beviljas om:

- Säsongen fastställs till perioden 1 april-30 september
- Sökanden inkommer med avvecklingsplan
- Säsongslövet är tidsbegränsat i 5 år
- Lov för skyltar sökes separat

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 99/2020

Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslöv) för inglasad uteservering (Dnr MOBN2019/0175)

Ansökan avser permanent bygglov av säsongskaraktär enligt 9 kap 9 § Plan- och bygglagen mellan perioden 1 mars till 10 januari, för inglasad uteservering om 72 kvm BYA & BTA.

Sökanden har förtydligat att syftet med den inglasade uteserveringen är att skapa ett levande Marstrand året om. Att tiden då verksamheten ej har behov av åtgärden är begränsad till ett par månader per år och att denna tid är svår att bestämma i förväg samt att de praktiska och ekonomiska olägenheterna med att ett par gånger om året montera upp och ner dessa konstruktioner gör det svårt att uppfylla önskemålet att montera bort dem.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878. Bestämmelserna innebär bland annat att marken där byggnaden placeras är allmän platsmark, Gata eller torg.

Området är av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten ligger inom bevarandeområde i kommunens kulturmiljöprogram.

Bohusläns museum har yttrat att de inte har några synpunkter under förutsättning att byggnaden avlägsnas under vintersäsong, om byggnaden även ska stå kvar under vintern är de tveksamma på grund av risk för permanentering.

Bygglovenheten bedömer att en period om 10 månader och 10 dagar är betydligt längre än vad som i allmän mening är en säsong, detta sammanvägt med sökandens uppgift om att avsikten är att byggnaden ska stå på platsen året runt, permanent, gör att åtgärden inte bedöms uppfylla förutsättningarna för bygglov för ändamål av säsongskaraktär och att ansökan därför skall avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslöv) för inglasad uteservering 2020-03-17

Ansökan	2019-03-06
Ritning 1	2019-03-06
Ritning 2	2019-03-06
Ritning 3	2019-03-06
Ritning 4	2019-03-06
Ritning 5	2019-03-06
Ritning 6	2019-03-06
Karta offentlig platsmark (placering: Y10)	2019-11-19
Foto	2019-11-19
Foto från platsbesök	2020-01-14 (upprättat)
Yttrande från Bohusläns museum	2020-02-10
Skrivelse från sökanden	2020-03-31

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

33 (49)

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för vidare utredning

Den sökta åtgärden kan beviljas om:

- Säsongen fastställs till perioden 1 april-30 september
- Sökanden inkommer med avvecklingsplan
- Säsongslövet är tidsbegränsat i 5 år
- Lov för skyltar sökes separat

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 100/2020

Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslöv) för nybyggnad av inglasad uteservering (Dnr MOBN2019/0176)

Ansökan avser permanent bygglov av säsongskaraktär enligt 9 kap 9 § Plan- och bygglagen för inglasad uteservering om 42 kvm BYA & BTA mellan perioden 1 april till 30 december.

Sökanden har förtydligat att verksamhetens behov av byggnaden sträcker sig början av mars till slutet av september då verksamheten stänger för att sedan öppna i november och åter stänga i början av nästkommande år. Med anledning av detta och att det inte kan motiveras med hänsyn till de frakter och kostnader som skulle tillkomma anger sökanden att byggnaden behöver stå på platsen året runt.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878. Bestämmelserna innebär bland annat att marken där byggnaden placeras är allmän platsmark, Gata eller torg.

Bohusläns museum har yttrat att de inte har några synpunkter under förutsättning att byggnaden avlägsnas under vintersäsong, om byggnaden även ska stå kvar under vintern är de tveksamma på grund av risk för permanentering.

Bygglovenheten bedömer att en period om 9 månader är betydligt längre än vad som i allmän mening är en säsong, detta sammanvägt med sökandens uppgift om att avsikten är att byggnaden ska stå på platsen året runt, permanent, gör att åtgärden inte bedöms uppfylla förutsättningarna för bygglov för ändamål av säsongskaraktär och att ansökan därför skall avslås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Marstrand 5:1 - Ansökan om bygglov (säsongslöv) för nybyggnad av inglasad uteservering 2020-03-24

Ansökan	2019-03-06
Situationsplan	2019-11-11
Foto	2019-11-11
Ritning 1	2019-03-06
Ritning 2	2019-03-06
Ritning 3	2019-03-06
Ritning 4	2019-03-06
Ritning 5	2019-03-06
Ritning 6	2019-03-06
Ritning 7	2019-03-06
Foto från platsbesök	2020-01-14
Grannytrande	2020-01-30
Skrivelse från sökanden	2020-03-31

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

35 (49)

Yrkande

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

Den sökta åtgärden kan beviljas om:

- Säsongen fastställs till perioden 1 april-30 september
- Sökanden inkommer med avvecklingsplan
- Säsongslövet är tidsbegränsat i 5 år
- Lov för skyltar sökes separat

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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 101/2020

Skarpe Nord 9 - Ändrad användning till bostad samt tillbyggnad av takkupa (Dnr MOBN2020/0209)

Ansökan avser ändrad användning till bostad. Byggnaden är placerad jämte ett flerbostadshus och utgör ett komplement till detta. Komplementbyggnaden uppfördes på 50-talet och står enligt ansökan tomt idag. I samband med inredning av lägenhet ansöker man även om att göra en takkupa på komplementbyggnaden.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kungälv 1769. Bestämmelserna innebär bl.a. att befintliga byggnader enligt detaljplanen är avsedda för skola.

2009 beviljades bygglov för ombyggnad och ändrad användning till bostad och i huvudbyggnaden finns nu lägenheter. Det är inte tydligt i bygglovet om bygglovet även gällde komplementbyggnaden. Oavsett vad det tidigare bygglovet gällde har användningen inte ändrats till bostad i komplementbyggnaden och tiden för verkställande av bygglovet har gått ut och ett nytt lov måste sökas.

Då ansökan om ändrad användning i komplementbyggnaden till bostad går emot detaljplanens bestämmelser kan bygglovenheten inte annat än att föreslå avslag. Ändrad användning till bostad kan heller inte ses som en liten avvikelse.

Sökande har varit i kontakt med Bohusläns museum som anser att den takkupa på komplementsbyggnaden som ansökan också gäller är lämplig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Skarpe Nord 9 - Ändrad användning till bostad samt tillbyggnad av takkupa
2020-04-08

Ansökan	2020-03-03
Följebrev	2020-03-03
Ritning med grannegodkännande	2020-03-03
Plan, fasad och sektionssritning	2020-03-03
Situationsplan	2020-03-03
Skrivelse-svar på kommunikering	2020-04-06
Foton	2020-04-06

Yrkande

Mona Haugland (S): Ärendet återremitteras för att höra grannar och andra remissinstanser.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Mona Hauglands (S) yrkande. Omröstning begärs inte.

Beslut

Ärendet återremitteras.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 102/2020

Marstrand 59:3 - Om- och tillbyggnad samt fasadförändring på fritidshus (Dnr MOBN2019/0969)

Ansökan avser två nya takkupor samt en ombyggnad av befintlig takkupa mot nordväst och en tillbyggnad av veranda med ovanpåliggande balkong om ca 8 kvm BYA samt ny takkupa mot sydost. Vidare avser ansökan fasadändring i form av ett nytt fönster och ändrad storlek på befintliga fönster i källarplan mot nordväst, nytt fönster och ändrad storlek på fönster i källarplan mot sydväst samt att alla befintliga fönster flyttas ut i fasadliv. På vindsvåningen installeras en ny toalett och dusch.

Fastigheten omfattas av detaljplan Marstrand 878. Bestämmelserna innebär bl.a. att byggnadshöjden begränsas till +27,7 meter räknad från grundkartans nollplan. Vidare ska byggnads yttre ska gestaltas med särskilt beaktande av ortens särpräglade miljö, vilken är av riksintresse från kulturhistorisk synpunkt. Byggnads fasad skall utföras av trä och ges mild ljus färg som ansluter till ortens traditionella färger. Vidare regleras mark som inte får bebyggas så kallad ”prickmark”.

Platsen ligger inom område av riksintresse kulturmiljövård, friluftsliv och kustområde samt inom värdefull kulturmiljö enligt kommunens Kulturminnesvårdsprogram.

Den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen så fastighetsägarna till Marstrand 5:1, Marstrand 59:4, Marstrand 59:7, Marstrand 61:1, Marstrand 61:2, Marstrand 61:3 och Marstrand 5:24 har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från Marstrand 5:1 och Marstrand 59:7 som inte har några invändningar mot åtgärderna.

Ett bemötande från sökande har inkommit där de framför att detaljplanen framtagits efter att huset är byggt och att de är märkligt att bedömningen blir ett avslag med hänvisning till att påbyggnaden ligger på prickmark. Vidare framför de synpunkter kring bedömning att avvikelserna inte kan betraktas som liten.

Sökt tillbyggnad mot sydost är tänkt att placeras på en befintlig veranda lokaliserad ovan en del av källarplanet. Åtgärden avviker från detaljplanen då den i sin helhet placeras på mark som inte får bebyggas. Bygglovenhetens bedömning är att avvikelserna för tillbyggnaden inte kan ses som liten.

Bygglovenheten ser positivt på förändring av befintlig takkupa samt uppförandet av två nya takkupor mot nordväst. Vidare anses en förflyttning av befintliga fönster ut i fasadliv innebära en försköning av byggnaden.

Bygglovenhetens uppfattning är att detaljplanen ska följas och att avvikelserna från detaljplan inte kan ses som liten och att ansökan om bygglov därför ska avslås.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2020-04-23

38 (49)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2020-04-07
Ansökan	2019-12-17
Situationsplan	2019-12-17
Fasadritning befintligt	2019-12-17
Plan- och sektionsritning befintligt	2019-12-17
Fasadritning nytt	2019-12-17
Plan- och sektionsritning nytt	2019-12-17
Svar på kommunikering	2020-02-14

Yrkande

Thomas Andersson (UP): Åtgärden bedöms utgöra en liten avvikelse. Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Thomas Anderssons (UP) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: certifierad till 2021-10-13.

Avgift

Handläggning	5 999:-
Reducering	- 5 999:-
Totalsumma:	0:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering.

Tidsfristen började löpa 2019-12-27 och beslut fattades 2020-04-23, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 7 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, utstakning, lägeskontroll, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked.

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

Övriga upplysningar

Om åtgärden har påbörjats inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2020-04-23

39 (49)

Åtgärden får påbörjas först när miljö- och byggnadsnämnden har gett ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). En lovpliktig åtgärd får trots att startbesked har getts påbörjas tidigast fyra veckor efter det att bygglovsbeslutet har kungjorts i Post – och Inrikes Tidningar och därmed verkställts (enligt 9 kap. 42 a § PBL).

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

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

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-04-23

Sida

40 (49)

§ 103/2020

**Marstrand 44:9 - Nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt (Dnr
MOBN2020/0076)**

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 104/2020

Marstrand 19:1 - Prövning av byggsanktionsavgift för fasadändring (Dnr MOBN2019/0668)

I samband med en bygglovsansökan genomfördes ett platsbesök där det uppmärksammades att åtgärden d.v.s. en ny nödutgång på vindsvåningen med tillhörande brandbalkong och brandtrappa hade uppförts. Bygglov och startbesked för åtgärden har getts i efterhand 2020-02-05 i beslut MOBN2019/0918-6.

Då åtgärden har påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften uppgår till 17 737 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut. Sanktionsavgiften baseras på prisbasbelopp och är beräknad utifrån en dörr och en balkong.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2020-04-07
Tjänsteanteckning upprättad 2019-07-18	2019-09-17 (<i>inkom i ärendet</i>)
Fotodokumentation från platsbesök 2019-07-09	2019-09-17 (<i>inkom i ärendet</i>)
Bygglov med startbesked §MOBN2019/0918-6 <i>med tillhörande handlingar</i>	2020-02-05
Beräkning av byggsanktionsavgift dörr	2020-03-27
Beräkning av byggsanktionsavgift balkong	2020-03-27

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51, 57 §§ Plan- och bygglag (2010:900) och 9 kap. 10 § Plan- och byggförordningen (2011:338) påförs Maddes Hotell AB (556875-5713), en byggsanktionsavgift om 17 737 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Kungälv kommun senast inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.

Kommunicering

Kommunicering är skickad den 2020-03-27. Inga kommentarer mot förslaget beslut har inkommit.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.



§ 105/2020

Remiss granskning - ändring av detaljplan Marstrand 82:22 m.fl. (Dnr MOBN2019/0860)

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplanen för yttrande i granskningskedet. Området som är aktuellt för planändringen är fastigheterna Marstrand 82:22 och 82:23, vilka är bebyggda med lokaler för verksamheter, kontor och handel. Syftet med planändringen är att utöka byggrätten för fastighet Marstrand 82:22 samt pröva lämpliga markanvändningsbestämmelser

Planändringen innebär att bestämmelsen om gemensam bruttoarea tas bort. Marstrand 82:23 får en ny egen bestämmelse om maximal bruttoarea och för Marstrand 82:22 begränsas ytan som får bebyggas genom att utöka marken som inte får bebyggas. På detta sätt utökas byggrätten då det blir möjligt att utöka befintliga entresolplan till ett komplett våningsplan samt att det tillkommer en byggbar yta i byggrättens östra hörn. Den oprickade marken som i och med detta blir potentiellt byggbar förses med bestämmelse a2 som innebär att marken måste saneras innan bygglov som omfattar markåtgärder kan beviljas.

Vissa planbestämmelser har justerats för att bättre stämma överens med hur den befintliga bebyggelsen är utformad och används. Prickmarken mot kajen har kompletterats med bestämmelser för att tillåta parkering, upplag och utkragande balkonger.

Markanvändningen ändras till industri (J), kontor (K) och detaljhandel (H). Vidare kompletteras användningen med bestämmelsen m1 ”verksamheter får inte vara störande för omgivningen”. Enligt planbeskrivningen syftar egenskapsbestämmelsen till att tillåta småskalig industriverksamhet av den typ som bedrivs idag och som inte innebär att betydande olägenheter uppkommer för de närliggande bostäderna.

Sedan samrådet har två personer låtit folkbokföra sig på adressen Södra Strandgatan 15 inom fastigheten Marstrand 82:22. Sedan tidigare är flertalet personer folkbokförda på Södra Strandgatan 17 inom fastigheten Marstrand 82:23. Det finns pågående tillsynsärenden gällande olovligt boende på båda fastigheterna.

Marken i aktuellt område är 2008 riskklassad som sannolikt förorenat område, riskklass 1, - mycket stor risk i Länsstyrelsens inventering enligt MIFO-metodiken. En tidigare marksanering på Marstrand 82:22 har visat på föroreningshalter överstigande farligt avfall för vissa metaller.

Bygglovenheten anser att det finns en viss oklarhet i bestämmelsen ”Bygglov får inte ges för husbyggnation förrän marksanering till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning genomförts”. Detta eftersom termen husbyggnation inte finns definierad i plan- och bygglagen. Vad vi förstår är syftet med bestämmelsen att reglera bygglov för alla åtgärder som omfattar någon form av markåtgärd utan att hindra lov för skärmtak eller liknande.

Bygglovenheten vill med bakgrund av de två aktiva tillsynsärendena påpeka vikten av att byggnader används för det ändamål som marken i en detaljplan bedömts vara mest lämpad för.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

43 (49)

Miljöenheten anser det viktigt att detaljplaner är aktuella och ändamålsenliga, vilket också planändringen syftar till för de aktuella fastigheterna. Miljöenheten kommer förutsätta att fastighetsägare och de som nyttjar lokalerna inom detaljplaneområdet, använder dem i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Boende i och intill verksamheter riskerar att utsättas för till exempel buller, utsläpp till luft, lukt, brand och markförorening. Även om boende försiggår olovligen inom ett område avsett för industriändamål, kan det inte garanteras att de som bor på fastigheten ska behöva tåla olägenheter. Detta innebär att verksamhetsutövare kan bedömas störande och därmed föreläggas med begränsningar i framtiden. Planen bör inte antas av kommunen förrän eventuellt olovligt boende utretts. Antagande av planen medger större bruttoarea i byggnaden vilket i sig underlättar för den som avser ordna den som bostad.

Den oprickade yta som finns i byggrättens östra hörn blir möjlig att bebygga när regleringen av bruttoarea tas bort i samband med ändringen. Marken i området är samtidigt att betrakta som förorenad av tidigare varvsverksamhet på platsen. Nivån för saneringen (motsvarande mindre känslig markanvändning), är bestämd utefter att byggnaderna används på i planen avsett vis. Boende lämpar sig inte på mark som håller sig inom ramen för mindre känslig markanvändning. Marken kan misstänkas innehålla ämnen som irgarol, diuron och tbt samt metaller i giftiga halter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Remiss granskning - ändring av detaljplan Marstrand 82:22 m.fl. 2020-04-01
Bilaga Underrättelse om granskning 2020-04-01

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden yttrar sig enligt tjänsteskrivelsen och anser att kommunstyrelsen inte ska anta detaljplanen förrän olovligt boende utretts och åtgärdats i aktuellt tillsynsärende.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

§ 106/2020

Risby - Olovlig byggnation (Dnr MOBN2019/0440)

Det kom till bygglovenhetens kännedom 2019-06-10 om att bygglovspliktiga åtgärder vidtagits på fastigheten Risby 1:61. Fastighetsägaren kontaktades med brev den 2019-11-12.

Tillsynsbesök genomfördes 2019-12-03. Bygglovenheten kunde konstatera att bygglovspliktiga åtgärder i form av tillbyggnad på enbostadshus och komplementbyggnad samt ändrad användning i del av komplementbyggnad vidtagits.

En ansökan om bygglov i efterhand för vidtagna bygglovspliktiga åtgärden inkom 2020-01-31. Bygglov och startbesked för åtgärderna har getts i efterhand 2020-03-02 i beslut § MOBN2020/0087-8.

Det framgår av 9 kap. 2 §, PBL att det krävs bygglov för att utföra en tillbyggnad.

Det framgår av 9 kap. 2§, PBL att det krävs bygglov för att helt eller delvis ta in anspråk eller inreda en byggnad för ett väsentligt annat ändamål.

Av fotografier daterade 3 december 2019 framgår att en åtgärderna har vidtagits utan startbesked. Då åtgärderna har påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften uppgår till totalt 37 532 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut. Sanktionsavgiften för tillbyggnader som vidtagits uppgår till 31 454kr och sanktionsavgiften för att väsentligt ändrad komplementbyggnadens användning uppgår till 6 078kr. Sanktionsavgiften baseras på berörd area som beräknas till 48 kvm för tillbyggnaderna och 37kvm för del av komplementbyggnad som där användningen ändrats.

1. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap 7§ 1p, påförs fastighetsägarna till fastigheten Risby 1:61 [REDACTED] och [REDACTED] en sanktionsavgift om 31 454kr.

2. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap 8 § 2p, påförs fastighetsägarna till fastigheten Risby 1:61 [REDACTED] och [REDACTED] en sanktionsavgift om 6 078kr.

Beslutsunderlag

Anmälan	2019-06-10
Foton	2019-06-10
Protokoll – tillsynsbesök	2019-12-03
Handling – foton	2019-12-03
Beräkning av sanktionsavgift	2020-02-03
Beräkning av sanktionsavgift	2020-02-03
Tjänsteskrivelse	2020-02-03
Kommunicering inför beslut	2020-02-03

Yrkande

Mona Haugland (S): Byggsanktionsavgiften sätts ned till hälften för punkt 1 och 2.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslut

1. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap 7§ 1p, påförs fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED] och [REDACTED] en sanktionsavgift om 15 727kr.
2. Med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap 8 § 2p, påförs fastighetsägarna till fastigheten [REDACTED] och [REDACTED] en sanktionsavgift om 3 039kr.

Enligt 11 kap. 60 § PBL gäller att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Kommunicering

Kommunicering inför beslut om sanktionsavgift skickades ut 2020-03-02 med möjlighet att inkomma med synpunkter fram till 2020-04-01. Inga synpunkter har inkommit.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 107/2020

Diseröd 1:1, Diseröd 1:126, Diseröd 1:127- vägnamn (Dnr MOBN2020/0318)

En detaljplan för nya bostäder har tagits fram mellan Diseröds skola och Ekhaga äldreboende i centrala Diseröd. Det finns nu behov av ett nytt vägnamn för området. Vägarna i Diseröd har namn efter olika sorters träd. Namnberedningen föreslår att man fortsätter på detta tema och att vägen får namnet Envägen.

Beslut

1. Namnet Envägen fastställs.
-



§ 108/2020

Delegationsbeslut Miljö- och byggnadsnämnden 2020-04-23 (Dnr MOBN2016/0023)

Till miljö- och byggnadsnämnden redovisas två listor utsänd med kallelsen, ”delegationsbeslut mars miljöenheten” samt ”delegationsbeslut mars bygglovenheten”. Följande stickprov redovisas av förvaltningen:

Bygglovenheten:

- MOBN2020/0259-5 avskrivning
- MOBN 2019/0891-6 bygglov

Miljöenheten:

- M-2020-684 Klagomål skräp och gödselhantering
Punkt i delegationsordningen: b2, b4 p.15, b4 p.12
- MOBN M-2019-976 M-2020-638
Punkt i delegationsordningen: b.10

Beslut

Redovisningen godkänns.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-04-23

48 (49)

§ 109/2020

Beslut från annan myndighet

Till nämnden redovisas en lista på beslut från annan myndighet som inkommit sedan föregående sammanträde.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-04-23

Sida

49 (49)

§ 110/2020

Information - Marstrand 44:9 dnr MOBN2020/0076

Nathalie Kullberg, bygglovenheten, informerar om ett pågående bygglovsärende på fastigheten Marstrand 44:9.

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign