

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

1 (42)

Plats och tid	Stadshuset plan 2, Carlstensrummet klockan 09:00-12:00	
Beslutande	Charlotta Windeman (M) Claes Andersson (L) William Hult (S) Mona Haugland (S) John Magnusson (SD)	Ersätter Kenneth Frii (C)
Ersättare	Roberth Österman (M) Johanna Salekärr (KD)	§§ 85-101 09:35-12:00
Sekreterare	_____	Paragraf 80-101 Oskar Ivarsson
Ordförande	_____	Charlotta Windeman (M)
Justerande	_____	John Magnusson (SD)
Ej närvarande	Bengt Ludvig (S) Kenneth Frii (C) Thomas Andersson (UP)	
Övriga deltagare	Mirsad Radonic, bygglovenheten Jennifer Ivåker, miljöenheten Anna Teleberg, miljöenheten Marit Lorenzen, bygglovenheten Therése Albertsson, bygglovenheten Nathalie Kullberg, bygglovenheten Ulrica Reuterberg, bygglovenheten Gunilla Strömqvist, miljöenheten Linda Lilja Pedersen, bygglovenheten	§§ 80-101 §§ 80-101 §§ 80-84 §§ 84-91 §§ 94-99 §§ 85-95, 98 §§ 89-93, 98-99 §§ 98-99 §§ 101

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2020-08-13
Datum då anslag sätts upp	2020-08-13	Datum då anslag tas ner	2020-09-04
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

2020-08-13

Sida

2 (42)

Innehållsförteckning

Val av justerare	3
Tillkommande och utgående ärenden	4
Information från verksamheten	5
Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2020/0628)	6
Lycke-Tofta 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0546)	8
Staby 2:22 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0479)	11
Vegestorp 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0331)	14
Vitsten 2:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0553)	15
Solberga-Lyckan 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, garage och mindre maskinhall (Dnr MOBN2020/0249)	16
Källaröd 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0398)	19
Lunna 1:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0399)	21
Alekärr 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2020/0460)	23
Källaröd 2:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0526)	26
Harestads-Kroken 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2019/0988)	28
Torsby 1:49-1:62 - Nybyggnad av 9 tvåbostadshus och 4 enbostadshus (Dnr MOBN2020/0305)	31
Torsby-Tofta 1:32 - Ändring av marknivå och anläggning av parkering (Dnr MOBN2020/0532)	34
Kastellegården 1:52 (Ladan 1) - Nybyggnad av flerbostadshus (Dnr MOBN2020/0539)	36
Konvaljen 2 - Tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2020/0485)	38
Delegationsbeslut Miljö- och byggnadsnämnden juli (Dnr MOBN2016/0023)	40
Beslut från annan myndighet	41
Fjällsholmen 1:52 - Prövning av byggsanktionsavgift (Dnr MOBN2020/0614)	42

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

3 (42)

§ 81/2020

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

2020-08-13

4 (42)

§ 82/2020

Tillkommande och utgående ärenden

Tillkommande ärenden:

- Fjällsholmen 1:52

Utgående ärenden:

- Vitsten 2:9
- Vegestorp 1:5

Beslut

Dagordningen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

5 (42)

§ 83/2020

Information från verksamheten

Mirsad Radonic, bygglovenheten, informerar om följande:

- Ett ärende gällande åtgärder på bäck vid Matskärsvägen.
- Dagvatten i Tjuvkil

Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 84/2020

Långö 1:4 - Ansökan strandskydd (Dnr MOBN2020/0628)

██████████ har sökt dispens från strandskyddsbestämmelserna för en brygga på fastigheten Långö 1:4. Åtgärden består av två delar varav den ena gäller ersättning av tidigare brygga (1) och den andra nyanläggande av brygga (2). I aktuell vik (se karta samt flygfoto i bilaga 1) på öns sydvästra sida finns idag en pålad brygga. Det har tidigare även funnits en brygga (här kallad gångbrygga) i vikens västra sida men denna har tagit skada av väder och vind och efterhand även plockats bort (foto från 1983 bilaga 2). ██████████ vill nu ersätta den försvunna gångbryggan med en ny brygga som ska fästas i berget, inga åtgärder ska göras i vattnet. Gångbryggan planeras bli ca 15 m lång och mellan 0,5 och 2 m bred och ska följa berget (ritning bilaga 3). Den andra bryggan (2) vill sökanden bygga på motsvarande sätt men i vikens norra kant och den ska hänga ihop med den västra nya gångbryggan. Denna brygga ska bli ca 11 m lång och med motsvarande bredd som den västra delen (ritning bilaga 3).

Som skäl för sin ansökan anger sökanden att området är ianspråktaget när det gäller den västra bryggan som ska ersätta den som tidigare fanns där. För att kunna komma ut till ön och även därifrån även när det råder starka vindar från syd till väst behöver han kunna förankra båten mellan den pålade bryggan och berget på motsatt sida. Den gångbrygga (2) som sökanden vill anlägga åt norr och som innebär att en helt ny brygga skulle tillkomma på platsen önskas för att göra det lättare och bekvämare att ta sig ned till den västra gångbryggan. Om dispens inte medges för denna brygga önskar han att få anlägga en spång här istället.

Miljöenheten konstaterar att planerad brygga enligt ansökan ska placeras på fastigheten inom strandskyddat område. Det är fråga om en åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2 p miljöbalken (MB).

Ansökan för gångbrygga 1. Miljöenheten bedömer att med föreslagen utformning och att gångbryggan placeras inom område där det tidigare funnits en brygga på platsen så kan dispens medges. Miljöenheten bedömer även att det finns ett behov av att ersätta den bryggan som tidigare fanns för att återskapa de bättre angöringsförhållanden som var på platsen fram till någon gång mellan 2006 och 2009. Den nya gångbryggan kommer inte påverka vattenmiljön negativt då inga delar ska placeras i vatten. Miljöenheten bedömer att platsen är ianspråktagen för bryggändamål och att bryggan är en anordning som för sin funktion behöver ligga vid vattnet och inom strandskyddat område. Miljöenheten bedömer att gångbryggan (1) inte försämrar tillgängligheten för allmänheten eller påverkar växt- och djurlivet negativt i sådan omfattning att dispens inte kan medges.

Ansökan för gångbrygga 2. Denna gångbrygga ersätter inte någon befintlig brygga utan innebär en helt nytillkommande anordning. Miljöenheten anser inte att det finns skäl för denna gångbrygga utan bedömer att med befintlig pålad brygga samt med den tillkommande gångbryggan (1) så tillgodoses behovet av en godtagbar möjlighet att angöra ön för åtkomst till bostadshuset på Långö 1:24. Miljöenheten bedömer att det allmännas intresse av att säkerställa strandskyddets syfte överväger det enskilda intresset av att få anlägga denna gångbrygga (2) alternativt en spång och att ansökan i denna del därför ska avslås.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Dispens från strandskyddsbestämmelserna medges för gångbrygga 1. Beslutet förenas med villkor.

Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för gångbrygga 2 avslås då den inte uppfyller kraven för dispens i 7 kap. 15 och 18 §§ miljöbalken (1998:808).

Tilläggsyrkande

Charlotta Windeman: Dispens från strandskyddsbestämmelserna medges även för gångbrygga 2. Gångbrygga 2 uppfyller miljöbalkens särskilda skäl 1 och 3 i 7 kap. 18 c.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ansökan strandskydd 2020-07-20

Bilaga Bilaga 1 2020-07-20

Bilaga Bilaga 2 2020-07-20

Bilaga Bilaga 3 2020-07-20

Bilaga Underlag till ansökan 2020-07-20

Beslut

Dispens från strandskyddsbestämmelserna medges för gångbrygga 1 och 2.

Beslutet är förenat med följande villkor:

1. Bryggorna ska utföras och placeras enligt ansökan och inlämnade situationsritning (bilaga 3). Bryggornas bredd får dock som max vara 1,5 m och längden 15 m.
2. Endast den yta som upptas av bryggorna får tas i anspråk för ändamålet.
3. Inga anordningar får utföras i vatten.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 18 b och c § och med hänvisning till 7 kap. 26 § och 16 kap. 2 § miljöbalken (1998:808).

Överklagandeanvisning

Miljö- och byggnadsnämndens beslut kan överklagas, se bilagan "Hur man överklagar".

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 85/2020

Lycke-Tofta 1:7 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0546)

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB).

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt. Föreslagna tomter är placerade på ett skogsbeklätt berg. Två befintliga bostadsfastigheter finns angränsande sökta tomter och i övrigt fortsätter ett större sammanhängande och oexploaterat skogs/bergsområde mot syd, sydost. Område med möjliga fornlämningar finns ca 25 m resp. 60 m mot väst från sökta tomter.

Tomt kallad nr två (enligt situationsplan) ligger inom värdefulla odlingslandskap och inom område med risk för salt i grundvatten, hög risk. Inom Tomt två råder höjdskillnader om ca 6 m. Tomt kallad nr ett (enligt situationsplan) ligger inom område med risk för salt i grundvatten, tämligen hög risk.

Förutom de två angränsande fastigheterna så är det dominerande bebyggelsemönstret i huvudsak hus placerade nedanför och framför det stora oexploaterade stora bergsområdet och runtom detta.

Platsen ligger ca 15,5 km körväg från påfart till väg E6 och ca 6,5 km körväg från påfart till väg 168. Avstånd till hållplats för kollektivtrafik är ca 1,5 km.

Eftersom Bygglagen föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser.

Sökta åtgärder ligger inom rimligt gångavstånd till hållplats för kollektivtrafik. Däremot finns övriga hinder i ansökan. Sökta åtgärder tar inte hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna tomter uppvisar inga likheter med lucktomter. De ligger visserligen i anslutning till två befintliga bostadsfastigheter i sydväst respektive nordväst men saknar i övrigt logisk avgränsning. De sprider sig ut i ett i övrigt oexploaterat skogs- och bergsområde. Översiktsplanen anger att oexploaterade områden skall bevaras. Byggnation på sökta platser skulle även kunna upp för eventuell ytterligare bostadsbyggnation att fortsätta sprida sig ut i det sammanhängande oexploaterade skogs- och bergsområdet.

Sökta tomter tar inte stöd i landskapet med sin placering uppe på berget utan höjer sig över topografin, tvärtemot rådande bebyggelsemönster som, förutom de två angränsande fastigheterna, karaktäriseras av byggnader i rad nedanför/framför berget och inte uppe på detsamma.

Inom Tomt nr 2 råder stora höjdskillnader vilket skulle kräva omfattande markförändringar. Detta 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

9 (42)

Föreslagna åtgärder tar inte hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas inte. Föreslagna åtgärder strider mot 2 kap. 6 § PBL. Föreslagna åtgärder kan inte heller sägas främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, eller långsiktigt god hushållning med mark och strider därmed mot 2 kap. 3 § PBL.

Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Beslutsunderlag

Ansökan	2020-06-18.
Situationsplan	2020-06-18.
Situationsplan med VA-planering	2020-06-18.
Bilaga nr 1-3	2020-06-18.
Skrivelse	2020-07-21.
Skrivelse från sökande	2020-07-31.
Flygfoto med situationsplan, upprättad	2020-07-03.
Höjdkurvor med situationsplan, upprättad	2020-07-03.
Tjänsteskrivelse, upprättad	2020-07-03.

Yrkande

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

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta förvaltningens förslag till beslut.

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

Avgift

Handläggning 5 913:-

Avgiften omfattar prövning, 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

10 (42)

Kommunicering

Sökande har kommunicerats underlaget inför prövning den 2020-07-03. Sökanden har inkommit med yttranden, se skrivelser inkomna 2020-07-21 och 2020-07-31.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 86/2020

Staby 2:22 - Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0479)

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom inventerad värdefull åkermark, enligt Jordbruksverket. Platsen ligger inom Kulturmiljö bevarandeområde (Staby-Torsby socken), enligt kommunens kulturmiljöprogram. Platsen ligger inom värdefulla odlingslandskap, enligt Länsstyrelsen. Platsen ligger inom riskzon för salt i grundvatten, tämligen hög risk.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i två plan med byggnadsarea om ca 160 kvm samt garage, enligt ansökan. Sökt tomt är ca 650 kvm enligt situationsplan och enligt ansökan är angiven VA-lösning enskild gemensamhetsanläggning.

Sökt tomt är omgiven av öppet jordbrukslandskap i norr och väster med inventerad värdefull åkermark i väster och inventerad särskilt värdefull åkermark i norr. I öster är det en liten bergsformation och mindre väg och i söder en bebyggd fastighet. Föreslagen placering är flack mark nedanför väg och höjd intill vägen. Enligt skyfallskartering i kartlager finns indikation på ställen med blöt mark inom föreslagen tomt. Ca 100 m mot väster finns område med inventerad ängs- och betesmark, enligt Jordbruksverket, detta sammanhängande område sträcker sig ned mot sydväst.

Platsen ligger ca 7 km körväg från påfart till väg E6 och ca 4,5 km till påfart väg 168. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 100 m. Avståndet till Kärna tätort är knappt 3 km. Fornlämningar finns ca 50 m från föreslagen plats mot öster och fornlämningsområde finns ca 125 m från föreslagen plats mot väster. Kulturmiljöområdet som föreslagen tomt ingår i beskrivs i bevarandeplanen med följande:

”Staby, Torsby socken - I anslutning till en mindre bergshöjd i mitten av ett lerbäcken är Staby by belägen. Sydväst om byn inom dess utmarker finns ett 15-tal fornlämningslokaler av varierande karaktär. Enstaka liggande stensättningar med stenfyllning krönlägen kan vara anlagda under bronsåldern, medan övriga fornlämningar bör vara från järnåldern. Förutom ett 10-tal högar och övertorvade stensättningar, finns här drygt 50 fornlämningar av samma typ samlade till tre gravfält. Norr om bybacken på bergskrönet finns dessutom ett par stensättningar och på bybacken ett parti med fossil åker. Det utvärderade området utgör en väl samlad miljö som kan tala för ett kontinuerligt utnyttjande av landskapet från bronsålder och in historisk tid.”

Eftersom Bygglovenheten föreslår ett negativt förhandsbesked har inga grannar underrättats eller beretts tillfälle att yttra sig över aktuell åtgärd. Desamma gäller övriga remissinstanser. Sökande har inkommit med skrivelse, se 2020-06-30.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Dock föreligger andra hinder i ansökan. Sökt tomt ligger på ett kort avstånd från befintlig bebyggelse i söder, men angränsar i övriga väderstreck inte annan bebyggelse. Sökt åtgärd kan inte liknas vid en lucktomt mellan bebyggda fastigheter.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

12 (42)

Föreslagen plats inom kulturmiljö bevarandeområde kan inte sägas vara ett varsamt tillägg, och tar inte hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Områdets historiska, kulturhistoriska och miljömässiga värden skyddas inte. Föreslagen placering främjar inte en långsiktigt god hushållning med mark. Åtgärden strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1 och 3) PBL samt 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL och är ej förenliga med översiktsplan.

Dessutom ligger föreslagen tomt inom inventerad värdefull åkermark. Enligt kommunens gällande översiktsplan får åkermark inte tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (3 kap.) Att placera en ny tomt med bostadshus på inventerad 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 föreslaget bostadshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL. Åtgärden strider mot 2 kap. 2 § PBL.

Byggnation på sökt plats skulle i sig också kunna öppna upp för eventuellt ytterligare utveckling av bostadsbyggnation att fortsätta sprida sig ut i jordbrukslandskapet.

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, inkom	2020-05-29.
Situationsplan, inkom	2020-05-29.
Skrivelse från vattenföreningen, inkom	2020-05-29.
Skrivelse från grannar, inkom	2020-05-29.
Karta 1:1000, inkom	2020-05-29.
Karta 1:10 000, inkom	2020-05-29.
Foto husförslag, inkom	2020-05-29.
Flygfoto med situationsplan, upprättad	2020-06-10.
Terrängskugga/höjder med situationsplan, upprättad	2020-06-10.
Bilder tagna av bygglovenheten, upprättad	2020-06-22.
Skrivelse, inkom	2020-06-30.

Yrkande

Claes Andersson (L): Ärendet återremitteras för att höra grannar samt remissinstanser.

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

13 (42)

Beslut

Ärendet återremitteras.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

14 (42)

§ 87/2020

Vegestorp 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0331)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

15 (42)

§ 88/2020

Vitsten 2:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0553)

Ärendet utgår.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 89/2020

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

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 avverkats på platsen.

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2020-04-23, där Bygglövenheten föreslog negativt förhandsbesked, men ärendet blev återremitterat för vidare handläggning genom beslut § 92/2020. Därefter har vidare handläggning skett genom att berörda sakägare fått tillfälle att yttra sig samt att remiss har skickats till Miljöenheten och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

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 Björfjäll 1:4, Björfjäll 1:5, Kvarndalen 1:1, Solberga-Lyckan 1:2 och Solberga-Lyckan 1:4. Inga synpunkter har inkommit.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar 2020-06-16 att de inte har något att erinra mot sökt åtgärd. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2020-06-24 bl.a. att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande: vatten och avlopp ska anläggas i enlighet med inkommen VA-planering, ankomstdatum: 2020-05-17. Se yttrande.

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 sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan, i det oexploaterade området. Föreslagen åtgärd kan inte

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

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. Bygglov 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
Skrivelse inkom 2020-04-16
Skrivelse från sökande inkom 2020-08-03
VA-planering inkom 2020-05-17
Foto med höjder och placering inkom 2020-05-17
Yttrande från Länsstyrelsen inkom 2020-06-16
Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-06-24
Översiktspild flygfoto 2018 upprättad 2020-06-09
Tjänsteskrivelse upprättad 2020-07-24

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på platsen

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § Plan och bygglagen (PBL).

Avgift

Handläggning 9727: -
Reducering - 5836: -

Totalsumma: 3891 : -

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.

Tidsfristen började löpa 2020-05-17 och beslut fattades 2020-08-13, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

18 (42)

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2020-07-08, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande samt lämnat in yttrande och bilaga sedan tidigare.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 90/2020

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

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Enligt inkommen situationsplan redovisas en tomt på cirka 900 kvm samt ett bostadshus om cirka 80 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortavgränsning av Kode serviceort enligt kommunens översiktsplan 2010. Sökt plats är placerad mellan väg E6 i norr och öst, statliga Karebyvägen och järnväg i syd samt befintlig bebyggelse i väst. Väg E6 och intilliggande järnväg utgör riksintressen för kommunikation. Platsen ligger strax utanför vägsäkerhetsområde för väg E6 och cirka 500 meter utanför detaljplanerade områden. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

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

Enligt ansökan framgår tre alternativa tillfartsvägar, där ett av alternativen föreslås anslutas till enskild väg i norr och de två andra alternativen föreslås anslutas till tillfarter till den statliga Karebyvägen söder om platsen. Nya väganslutningar till statlig väg kräver tillstånd från Trafikverket. Bygglovenheten har inte utrett de alternativa tillfartsvägarnas lämplighet vidare, då Bygglovenheten ställer sig negativa till sökt åtgärd i övrigt.

Inom fastigheten har ett flertal ansökningar om förhandsbesked gjorts tidigare, där två ärenden skett inom det senaste året på ett markområde på andra sidan motorvägen. I det senaste ärendet, MOBN2020/0154 avsåg ansökan två enbostadshus på andra sidan av motorvägen, cirka 400 meter sydöst om nu aktuell plats. Beslut om negativt förhandsbesked togs i Miljö- och byggnadsnämnden 2020-04-23, genom beslut § 90/2020.

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

Föreslagen tomt bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökt åtgärd lägger sig visserligen intill befintlig bebyggelse, men utgör ingen lucktomt då avgränsning saknas åt norr, öst och syd. Tomten är förlagd i ett skogbeväxt markområde mellan befintlig bebyggelse i väst samt väg E6 i norr och öst samt statliga Karebyvägen följt av järnväg i syd. Platsen är naturligt bullerutsatt genom sin placering i mitten av ovan nämnda vägar. Vid platsbesök upplevdes ett konstant buller från väg E6. Bullerutredning har inte krävts in då Bygglovenheten ställer sig negativa till sökt åtgärd i övrigt. Det är därför osäkert om man klarar de krav på bullernivåer som gäller vid nybyggnation av bostäder, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

20 (42)

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

Ett positivt förhandsbesked i aktuellt ärende kan få kumulativa effekter eftersom det finns ytterligare, liknande oexploaterad yta i närområdet samt att ansökt åtgärd saknar avgränsning. Detta skulle kunna medföra en förändrad bebyggelsestruktur samt att bebyggelse utökas i ett bullerutsatt läge, med en placering mellan väg E6, Karebyvägen samt järnväg. Bygglovenheten bedömer att huruvida aktuell plats, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämpad för ändamålet bostad, bör utredas genom prövning med detaljplan.

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-05-04

Situationsplan inkom 2020-06-02

Skrivelse från sökande inkom 2020-06-02

Svar på kommunikering inkom 2020-07-23

Flygfoto och situationsplan upprättad 2020-06-12

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-07-24

Yrkande

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 91/2020

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

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Enligt inkommen situationsplan redovisas en tomt på cirka 1100 kvm samt ett bostadshus om cirka 80 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom tätortavgränsning av Kode serviceort enligt kommunens översiktsplan 2010. Sökt plats är placerad mellan väg E6 i norr och öst, statliga Karebyvägen och järnväg i syd samt befintlig bebyggelse i väst. Väg E6 och intilliggande järnväg utgör riksintressen för kommunikation. Platsen ligger strax utanför vägsäkerhetsområde för väg E6 och cirka 500 meter utanför detaljplanerat område. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

Direkt söder om aktuell plats finns ytterligare en pågående ansökan om förhandsbesked för en tomt med ett enbostadshus, i ärende MOBN2020/0398. Bygglovenheten har även ställt sig negativa till det andra ärendet intill, av samma skäl som för aktuell ansökan. Aktuell tomt samt föreslagen tomt intill, norr om platsen, redovisas tillsammans på inlämnad situationsplan då ansökan för de två platserna inkom tillsammans. Ansökningarna har delats upp i varsitt ärende, då de berör två olika fastigheter.

Enligt ansökan framgår tre alternativa tillfartsvägar, där ett av alternativen föreslås anslutas till enskild väg i norr och de två andra alternativen föreslås anslutas till tillfarter till den statliga Karebyvägen söder om platsen. Nya väganslutningar till statlig väg kräver tillstånd från Trafikverket. Bygglovenheten har inte utrett de alternativa tillfartsvägarnas lämplighet vidare, då Bygglovenheten ställer sig negativa till sökt åtgärd i övrigt.

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

Föreslagen tomt bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Sökt åtgärd lägger sig visserligen intill befintlig bebyggelse, men utgör ingen lucktomt då avgränsning saknas åt norr, öst och syd. Tomten är förlagd i ett öppet markområde mellan befintlig bebyggelse i väst, väg E6 i norr och öst samt statliga Karebyvägen följt av järnväg i syd. Platsen är naturligt bullerutsatt genom sin placering i mitten av ovan nämnda vägar. Vid platsbesök upplevdes ett konstant buller från väg E6. Bullerutredning har inte krävts in då Bygglovenheten ställer sig negativa till sökt åtgärd i övrigt. Det är därför osäkert om man klarar de krav på bullernivåer som gäller vid nybyggnation av bostäder, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

22 (42)

Ett positivt förhandsbesked i aktuellt ärende kan få kumulativa effekter eftersom det finns ytterligare, liknande oexploaterad yta i närområdet samt att ansökt åtgärd saknar avgränsning. Detta skulle kunna medföra en förändrad bebyggelsestruktur samt att bebyggelse utökas i ett bullerutsatt läge, med en placering mellan väg E6, Karebyvägen samt järnväg. Bygglövenheten bedömer att huruvida aktuell plats, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämpad för ändamålet bostad, bör utredas genom prövning med detaljplan.

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-05-04

Situationsplan inkom 2020-06-02

Skrivelse från sökande inkom 2020-06-02

Svar på kommunikering inkom 2020-07-23

Flygfoto och situationsplan upprättad 2020-06-12

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-07-24

Yrkande

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 92/2020

Alekärr 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2020/0460)

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan med en angiven byggnadsarea på cirka 140 kvm samt tillhörande garage om cirka 50 kvm byggnadsarea. Föreslagen tomt uppgår till en tomtstorlek om cirka 1900 kvm.

Föreslagen tomt är förlagd cirka 70 meter sydöst om närmsta befintliga bostadshus i närområdet. Tomten angränsar i nordväst åt öppet markområde, som är inramat av stengärdesgård, i nordöst och sydöst mot skogsmark samt åt öppen åkermark i sydväst. Enligt ansökan utgörs marken av skogsmark med björkar och sly, omgiven av stengärdesgårdar åt sydväst, nordöst och sydöst.

Miljöenheten yttrar 2020-07-06 att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande: Nybyggnationen lägger sig utanför jordbruksmarken i sydväst. Enskild dricksvattentäkt och enskilt avlopp ska anläggas i enlighet med inkommen VA-planering, ankomstdatum: 2020-06-11. Se yttrande för mer information.

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 Alekärr 1:8, Alekärr 1:9, Alekärr 1:10, Alekärr 1:11, Alekärr 1:13, Alekärr 1:16, Alekärr 1:17, Stenhålt 1:2 och Stenhålt 1:5. Flera synpunkter har inkommit från berörda grannfastigheter som ställer sig negativa till föreslagen byggnation. Beskrivningar görs av områdets karaktär som beskrivs utgöras av gles bebyggelse i ett naturnära läge. Synpunkter har framförts dagvattenhantering, ökad trafik i området, påverkan och skick på befintlig väg till området, att det skapas en lucktomt till väster om nu sökt tomt och eventuell påverkan på stengärdesgårdar intill platsen samt natur- och djurlivet i området. Det har även framförts synpunkter på att det har varit flertalet ansökningar om nybyggnation i området och hänvisning görs till Miljö- och byggnadsnämndens senaste beslut § 14/2020 (2020-01-16) där det framgår att detaljplaneläggning bör föregå eventuell ytterligare byggnation i området. Se inkomna yttranden och tillhörande bilagor för mer information.

Föreslagen tomt utgör ingen lucktomt, utan är förlagd i ett relativt öppet markområde, omgivet av skogsmark. Sökt åtgärd är delvis omgiven av stengärdesgårdar, men saknar förutom detta någon annan avgränsning på platsen. Sökt åtgärd öppnar upp för vidare byggnation intill platsen, genom föreslagen placering i landskapet. Bland annat skulle en lucktomt skapas väster om nu föreslagen åtgärd. Visserligen kan sökt placering bedömas följa rådande bebyggelsekaraktär till viss del genom sin placering, mellan stigande skogs- och bergsområde och öppen åkermark. Föreslagen åtgärd tar på så vis ett visst stöd i landskapet. Dock är sökt plats förlagd en bit bort från befintlig rad av hus och öppnar upp för vidare byggnation runtom, vilket i sin tur kan leda till en förändrad bebyggelsekaraktär, genom ytterligare byggnation och förtätning i området. Bygglövenheten bedömer att sökt åtgärd inte främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse i enlighet med 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL och inte heller intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § (punkt 1) PBL.

Det råder en stor efterfrågan på området för bebyggande. Aktuell fastighet har varit aktuellt i ett

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

24 (42)

flertal tidigare ärenden om förhandsbesked. I det senaste ärendet, MOBN2019/0800, ansöktes om nybyggnation för två enbostadshus väster om nu sökt plats, intill befintlig rad av hus, på varsin sida utmed lokalvägen. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om ett negativt förhandsbesked samt ställde detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL, enligt beslut § 14/2020. Bygglövenheten bedömer därmed återigen att detaljplaneläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation, på grund av att det råder stor efterfrågan i området för byggande. Detaljplanekrav ställs därmed för sökt åtgärd enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Marken kan inte anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Åtgärden strider mot Plan- och bygglagen och kommunens gällande översiktsplan. Marken får därmed inte tas i anspråk för att bebyggas, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Framförda synpunkter från grannar är förståeliga. Men, för aktuell plats, utom detaljplan, finns före det att saken har prövats i förhandsbesked eller bygglov, inga garantier om vad marken får eller inte får användas till. 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).

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-05-25
Situationsplan inkom 2020-06-11
VA-planering inkom 2020-06-11
Svar på kommunikering inkom 2020-08-05
Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-07-06
Grannetttrande inkom 2020-07-15
Grannetttrande inkom 2020-07-15
Bilaga – sammanträdesprotokoll inkom 2020-07-15
Bilaga – tomtmarkering inkom 2020-07-15
Grannetttrande inkom 2020-07-15
Bilaga synpunkter inkom 2020-07-15
Grannetttrande inkom 2020-07-22
Grannetttrande inkom 2020-07-22
Bebyggelseutveckling Alekärr upprättad 2020-07-24
Tjänsteskrivelse upprättad 2020-07-29

Beslut

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 4 § PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Avgift

Handläggning 7568: -

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

25 (42)

Avgiften omfattar förbandsbesked, 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 2020-07-24, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse inkommen 2020-08-05.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 93/2020

Källeröd 2:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0526)

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin tomt. Enligt inkommen situationsplan uppgår bostadshusen till en byggnadsarea om cirka 300 kvm per hus. Den västra tomten (tomt A) har en tomtstorlek om cirka 1600 kvm och den östra tomten (tomt B) har en storlek om cirka 1500 kvm.

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

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

Inom ett avstånd om cirka 400 meter från aktuell plats, har det beviljats 8 tomter sedan år 2018. Aktuell fastighet Källeröd 2:1 har sedan tidigare fått beslut om positivt förhandsbesked för totalt 6 tomter genom ärenden: MOBN2018/0280, MOBN2019/0083 och MOBN2019/0424. Utöver detta har fastigheten Kareby-Torp 3:2 beviljats 2 tomter, genom ärende MOBN2019/0171.

Föreslagna tomter lägger sig visserligen intill befintlig bebyggelse, men utgör inga lucktomter. Byggnation på platsen skulle sakna logisk avgränsning och bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur i motsats till att den hålls samman. Befintlig bebyggelse har främst en placering på rad efter varandra, utmed vägen. Nu sökta tomter föreslås istället bakom befintlig bebyggelse, inom ett oexploaterat markområde. Sökta åtgärder bedöms därmed inte komplettera eller få ett tydligt strukturellt samband med befintlig bebyggelse. Åtgärderna bedöms inte vara varsamma tillägg. Föreslagna tomter bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden och strider mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Det råder en mycket hög efterfrågan på mark för bebyggande i området. Sedan 2018 har totalt 8 tomter tillkommit inom ett avstånd om cirka 400 meter från aktuell plats. För aktuell fastighet har det redan beviljats 6 tomter, av de totalt 8 nya tomterna i området. Genom tidigare beviljade tomter har karaktären i området förändrats under relativt kort tid. Bygglövenhetens bedömning är, med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, att vidare exploatering i detta direkta närområde bör prövas via en detaljplan för att utreda områdets lämplighet för vidare bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning. Eftersom efterfrågan på byggande är stor i området skall enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen detaljplanekrav därmed ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL. Undantag från detaljplanekravet kan göras vid lucktomt, men de sökta åtgärderna är inga lucktomter. Oavsett detaljplanekravet föreligger övriga nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Se ”Bebyggelseutveckling Källeröd upprättad 2020-07-06 för en bild av bebyggelseutvecklingen.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVSKOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

27 (42)

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-06-10

Situationsplan inkom 2020-06-10

Bebyggelseutveckling Källeröd upprättad 2020-07-06

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-07-27

Beslut

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

Avgift

Handläggning 5913: -

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 2020-07-06, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inte inkommit med yttrande.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 94/2020

Harestads-Kroken 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2019/0988)

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. Till ansökan redovisas också förslag på att anordna parkeringsplatser till fastigheterna Harestads-Kroken 1:13 och 1:14. Den sökta platsen ligger i utkanten av ett större oexploaterat skogs- och bergsområde. Platsen ligger utanför planlagt område men inom en sammanhållen bebyggelse. Bebyggda fastigheter finns direkt till sydöst och nordöst om sökt plats.

Platsen består av mycket berg med glest trädskikt samt är starkt kuperad med nivåskillnader om ca 8 m inom sökt tomt. Tillfartsvägen sträcker sig via ett tänkt skaft och uppskattas innebära en höjdskillnad på ca 9 m från vägens början till föreslagen husplacering. Tillfartsvägens sträcka blir ca 50 m, vilket då ger en lutning på 18% (ca 1:6) i snitt.

Platsen ligger inom riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken samt inom riksintresse för kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken. I tomtens södra del finns även en fornlämning med RAÄ-nr: Harestad 86:1. Beslut om ingrepp i fornlämningsområdet och villkor kring detta finns.

Platsen ligger tämligen långt från kommunens primära trafikstråk, väg E6 och det sekundära trafikstråket, väg 168. Enligt sökande finns det tillgång till kollektivtrafik via skolskjuts och närtrafik. Avståndet till kollektivtrafik får därför anses vara inom rimligt gångavstånd enligt Översiktsplanens kriterium (I) Närhet till kollektivtrafik.

Sökt åtgärd uppfyller inte Översiktsplanens kriterium (II) Hänsyn till landskapsbilden. Även om åtgärden delvis uppvisar ett strukturellt samband med den befintliga bebyggelsen så saknar den logisk avgränsning i nordväst och sydväst. Sökt tomt kan därför inte liknas vid en lucktomt då den sprider ut sig i ett nästintill orört bergs- och skogsområde. Byggnation här kan öppna upp för vidare bebyggelseutveckling i det oexploaterade området.

Aktuell plats är starkt kuperad och byggnation här kan kräva omfattande markförändringar, vilket får en stor omgivningspåverkan och kan därmed inte anses vara ett varsamt tillägg. Åtgärden utformas och placeras inte heller på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, och inte heller till möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga då tillfartsvägen med en stigning på 18% inte uppfyller regelverken. Sökt åtgärd strider därmed mot 2 kap. 6 § p. 1 och p. 7 och sista stycket PBL. Platsens naturförutsättningar kan inte tas tillvara samtidigt som kravet om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska uppnås, sökt åtgärd kan därför inte heller uppfylla 8 kap. 9 § p. 1 och p. 5 PBL.

I och med platsens placering inom riksintresse naturvård och därmed höga naturvärden gör att exploatering av marken inte är lämplig enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan och därmed inte uppfyller kravet på god hushållning från allmän synpunkt enligt 2 kap. 2 § PBL.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-08-13

29 (42)

Marken kan i och med ovanstående inte sammantaget anses vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet, enligt 2 kap. 4 § PBL.

Även om vatten, avlopp samt avfallshantering går att lösa samt att det finns beslut om ingrepp i fornlämningen så är den sammantagna bedömningen att bygglov inte kan beviljas och att negativt förhandsbesked därmed ska ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Harestads-Kroken 1:9	2020-07-07
Ansökan	2019-12-27
Bilaga till ansökan	2019-12-27
Situationsplan med väg	2020-03-23
Situationsplan yttre VA	2020-03-23
Skrivelse teckenförklaring	2020-03-23
Flygfoto och situationsplan, upprättad	2020-03-25
Terrängskugga och situationsplan, upprättad	2020-03-25
Kulturmiljö och flödesvägar, upprättad	2020-03-25
Yttrande från Miljöenheten	2020-04-03
Yttrande från Renhållningen	2020-04-08
Yttrande från Länsstyrelsen	2020-04-02
Beslut om ingrepp i fornlämning	2020-06-29
Svar på kommunikering	2020-02-07

(Sekretess OSL 21:1, tillkommer på sammanträdet)

Yrkande

William Hult (S): Ett positivt förhandsbesked ges.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta William Hults (S) yrkande.

Omröstning begärs inte.

Beslut

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

Avgift

Handläggning: 12 423:-

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.



§ 95/2020

Torsby 1:49-1:62 - Nybyggnad av 9 tvåbostadshus och 4 enbostadshus (Dnr MOBN2020/0305)

Ansökan avser nybyggnad av 9 tvåbostadshus och 4 enbostadshus med totalt 22 bostäder. Bostäderna uppförs med fyra olika hustyper; A/2, A, B och D. Hustyp A/2 består av fyra enbostadshus om vardera 63 kvm BYA och 112 kvm BTA. Hustyp A består av 5 tvåbostadshus om vardera 125 kvm BYA och 216 kvm BTA. Hustyp B och D är tvåbostadshus i suterräng om vardera 133 kvm BYA och 258 kvm BTA. Till samtliga bostadshus hör ett förråd på 8 kvm BYA/BTA. Ansökan avser också ändring av markhöjder samt stödmurar och angöring av parkeringsplatser.

Grannar och remissinstanser har hörts, men inte inkommit med några synpunkter mot föreslagen byggnation.

Fastigheten omfattas av detaljplan Hermansby 331. Bestämmelserna innebär bland annat att det för område med hustyp A/2, A och D ska uppföras friliggande hus. För område med hustyp B ska det vara friliggande hus eller parhus. Samtliga hus uppförs som friliggande en- eller tvåbostadshus. Detaljplanen reglerar för området med hustyp A/2 är en gemensam byggrätt på 450 kvm BTA. För övriga områden regleras byggrätten till 110 kvm BYA för huvudbyggnad samt 40 kvm BYA för komplementbyggnad per fastighet. För hela området regleras byggnadshöjden och nockhöjden till max 4,2 m respektive 7,0 m.

Åtgärden avviker från detaljplanen på följande punkter:

- Föreslagen byggnation för område med hustyp A/2 redovisar en sammanlagd area på 480 kvm BTA vilket innebär 7% överyta.
- Föreslagen byggnation för område med hustyp A, B och D redovisar 125 kvm BYA per fastighet vilket innebär 14% överyta per fastighet.
- För hustyp A/2 och A blir byggnadshöjden 6,2 m då redovisad frontespis i den beräkningsgrundande fasaden (entrésidan) ska räknas med i byggnadshöjden på grund av sin utformning och storlek.
- På allmän plats; naturområde föreslås en gemensam yta för miljöstation.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL, får en åtgärd inte strida mot detaljplanen. Man kan pröva en liten avvikelse från en detaljplans bestämmelser enligt 9 kap. 31 b § PBL. För att kunna ge bygglov för en sådan åtgärd behöver åtgärden dock bedömas vara av liten karaktär samt förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen med miljöstation på allmän plats hade kunnat ses för sig själv som en liten avvikelse, men inte de övriga avvikelserna. De föreslagna avvikelserna kan därför inte sammantaget anses vara en liten avvikelse och byggnationen överensstämmer då inte med detaljplanens syfte.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd strider mot detaljplanen enligt 9 kap. 30 § PBL och inte uppfyller kriterierna för liten avvikelse enligt 31 b § PBL. Ansökan ska därför avslås.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2020-08-13

32 (42)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Torsby 1:49-1:62	2020-08-03
Ansökan	2020-03-31
Anmälan KA	2020-06-22
Svar på kommunikering	2020-05-05
Skrivelse om avfallshantering	2020-07-01
Yttrande från VA	2020-07-08
Yttrande från TGP	2020-07-07
Yttrande från BORF	2020-07-07
Yttrande från Renhållningen	2020-07-28
Grannyttrande KOM	2020-07-30

Ritningar enligt:

Ritningsförteckning 2020-08-06

Yrkande

Charlotta Windeman (M): Bygglov beviljas.

Vid bedömning av ärendet anser miljö- och byggnadsnämnden att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 och 31b §§ PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Proposition

Ordföranden ställer proposition på yrkandet och finner att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att anta Charlotta Windemans (M) 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 2021-12-19.

Avgift

Handläggning: 70 721:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering.

Avgift tillkommer för tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, utstakning, lägeskontroll, slutsamråd och slutbesked.

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

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

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).

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.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.



§ 96/2020

Torsby-Tofta 1:32 - Ändring av marknivå och anläggning av parkering (Dnr MOBN2020/0532)

Ärendet avser frivillig ansökan om marklov samt anläggande av parkeringsplatser. På fastigheten finns ett bostadshus, denna parkeringsplats ligger ca 50 från bostadshuset och skiljs också åt av topografin.

Platsen ligger utanför detaljplanelagt område. Platsen ligger inom tätortsavgränsning i kustzon, (prioriterad kustort) enligt översiktsplan 2010 (ÖP). Platsen ligger inom riksintresse för kustområde, enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Platsen utgörs av berg och är en del av ett större bergsområde. Aktuell plats angränsar i norr och öster av ett öppet jordbrukslandskap. Direkt närområde utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse och några större ekonomibygnader, främst placerade nedanför/framför berget.

Parkeringsplatsen ligger för långt ifrån bostadshuset på fastigheten för att anses ha koppling till denna. Storleken av parkeringsplatsen är också större än behovet för ett en- och tvåbostadshus. Parkeringsplatserna omfattas därmed inte av undantaget i 6 kap. 2 § 3 PBF.

Den stora parkeringen som föreslås, insprängd i ett berg skulle innebära ett främmande inslag i landskapsbilden. Den kan inte sägas ta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas inte. Det kan inte anses vara ett varsamt tillägg i bebyggelsen och befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas inte. Åtgärden strider mot 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Sökt åtgärd främjar inte heller en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, enligt 2 kap. 3 § p. 1 PBL. Det kan inte heller anses vara ett varsamt tillägg med en så stor sprängning för att anlägga en parkeringsplats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse – Torsby-Tofta 1:32	2020-07-07
Ansökan	2020-06-12
Situationsplan	2020-07-05
Sektionsritning	2020-07-05
Svar på kommunikering	2020-07-05

Yrkande

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

Proposition

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

Omröstning begärs inte.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

35 (42)

Beslut

Ärendet återremitteras

Johanna Salekärr (KD) lämnar följande anteckning till protokollet: Ansökan bör avslås i enlighet med tjänsteskrivelsen.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 97/2020

Kastellegården 1:52 (Ladan 1) - Nybyggnad av flerbostadshus (Dnr MOBN2020/0539)

Ansökan avser nybyggnad av tre flerbostadshus med totalt 51 lägenheter. Hus 1 får en area på 520 kvm BYA, 1 599 kvm BTA och 428 kvm OPA. Hus 2 får en area på 520 kvm BYA, 1 580 kvm BTA och 447 kvm OPA. Hus 3 får en area på 388 kvm BYA, 1 482 kvm BTA och 162 kvm OPA. Ansökan avser också två komplementbyggnader (Hus 4 och 5) på 158 kvm BYA/BTA respektive 207 kvm BYA/BTA. Till ansökan ingår också markförändringar och angöring av gårdsytor och parkeringsplatser.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 360, Nordtag. Bestämmelserna innebär bland annat att 40 % av fastighetsstorleken får bebyggas. Byggrätterna för den nya fastigheten Ladan 1 blir 2 321 kvm. Den sammanlagda arean av samtliga hus blir 1 793 kvm. Detaljplanen reglerar också att samlad parkering, med fyra eller fler platser får inte orienteras mot GATA.

Föreslagen gemensam parkeringsplats placeras i anslutningen till GATA enligt detaljplanen. Med sin utformning och avgränsning av träd mot GATA gör Bygglovenheten bedömningen att parkeringarna inte direkt orienterar sig mot gatan, utan snarare orienterar sig mot flerbostadshusen och naturmarken. Syftet med planbestämmelsen har också främst varit för att reglera utformningen mot huvudgatan genom Nordtag. Parkeringsplatserna bedöms därför inte strida mot planbestämmelsen om samlad parkeringsplats. TGP:s yttrande om att träden ska vara uppstammade ska beaktas för att inte hindra sikten vid in- och utfarten.

Förslaget överensstämmer i övrigt med detaljplanen.

Tillgängligheten ska uppfyllas enligt ”Utlåtandet tillgänglighet”. Utlåtandet tar upp synpunkter som inte är avvikelser om de åtgärdas. Detta måste beaktas inför den fortsatta projekteringen.

Vid bedömning av ärendet anser bygglovenheten att föreslagen åtgärd uppfyller kriterierna för bygglov i 9 kap. 30 § PBL och i övrigt uppfyller utformningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Kastellegården 1:52	2020-08-03
Ansökan	2020-06-16
Utlåtande tillgänglighet	2020-06-16
Färgsättning	2020-06-16
Yttrande från TGP	2020-07-08
Yttrande från BORF	2020-07-08
Yttrande från Renhållningen	2020-07-31

Ritningar enligt:	
Ritningsförteckning	2020-07-07
Nybyggnadskarta	2020-08-07
Markplaneringsritning	2020-07-07
Situationsplan	2020-06-25

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: certifierad till 2021-12-06.

Avgift

Handläggning 91 083:-

Avgiften omfattar bygglov, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 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).

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 verkställt (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.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.



§ 98/2020

Konvaljen 2 - Tillbyggnad av enbostadshus med uterum (Dnr MOBN2020/0485)

Ansökan avser tillbyggnad av bostadshus med oisolerat uterum ovanpå befintligt garage. Uterummet har en byggnadsarea om 24 kvm och är tänkt att placeras på bostadens sydöstra fasad.

Vid bedömning av en ansökan ska byggnadsnämnden först fastställa om utgångsläget är planenligt. Enligt detaljplanen får man endast uppföra en våning. Bygglov har getts 1962 till byggnad i två plan. Nedre plan är en souterrainvåning/sluttningsvåning. Avvikelsen har godtagits vid en tidigare prövning i samband med bygglov 1962. Åtgärden har inte blivit godkänd i en tidigare prövning enligt ÄPBL eller PBL utan av en äldre lag.

För att bygglovenheten skall kunna bevilja eventuella åtgärder på en icke planenlig byggnad så måste åtgärden som avviker från gällande plan idag kunna prövas som en liten avvikelse eller att den blivit godkänd i en tidigare prövning enligt ÄPBL och PBL. Avvikelsen i form av ytterligare våning bedöms idag heller inte kunna utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 31 b § PBL samt inte vara förenlig med planens syfte.

Bygglovenheten kan på grund av det icke planenliga utgångsläget inte ge bygglov till ett uterum.

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-05-29

Skrivelse inkom 2020-07-15

Bild inkom 2020-07-15

Situationsplan inkom 2020-05-29

Bild inkom 2020-07-15

Plan-, sektionsritning inkom 2020-05-29

Fasadritning inkom 2020-05-29

Beslut

Förslag till beslut är att ansökan avslås då förutsättningarna för lov inte är uppfyllda enligt 9 kap. 30 och 31 § § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift

Handläggning 3 200: -

Reducering 640: -

Totalsumma: 2 560 : -

Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-08-13

Sida

39 (42)

Tidsfristen började löpa 2020-05-29 och beslut fattades 2020-08-13, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 6 dagar. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Sökande har kommunicerats bygglovenhetens skäl till avslag och har kommit in med en skrivelse inkommen 2020-07-15. De menar bland annat att alla bostadshus i området är byggda på detta sätt och att ansökan dessutom endast gäller en förlängning av befintlig balkong.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 99/2020

Delegationsbeslut Miljö- och byggnadsnämnden juli (Dnr MOBN2016/0023)

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

Miljöenheten

- MOBN 2019-2482 M2020-958
Beslut enligt kap A. pt. 7 i delegationsordningen.
- MOBNM-2020-1129 M-2020-1127
Beslut enligt B10.1 samt B2 delegationsordningen.
- MOBNM-2020-519 M-2020-1089
- *Beslut enligt B10.1 i delegationsordningen.*

Bygglovenheten:

- MOBN2020/0461-6
Beslut enligt Kap E pt. 5 i delegationsordningen.
- MOBN2020/0478-12
Beslut enligt Kap E pt. 5 i delegationsordningen.
- MOBN 2020/0052-6
Beslut enligt Kap E pt. 13 i delegationsordningen.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut miljöenheten

Delegationsbeslut bygglovenheten

Beslut

Redovisningen godkänns.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 100/2020

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

§ 101/2020

Fjällsholmen 1:52 - Prövning av byggsanktionsavgift (Dnr MOBN2020/0614)

I samband med slutsamråd den 17 juni uppdagades det att byggnaderna på Fjällsholmen 1:52 tagits i bruk innan beslut om slutbesked.

Då byggnaderna har tagits i bruk utan slutbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften uppgår till totalt 21 663 kr (18 825+2 838kr) enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut. Sanktionsavgiften baseras på sanktionsarea (berörd area minskad med 15 kvm) som beräknas till 98 kvm för fritidshuset samt 10 kvm för komplementbyggnaden.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska byggsanktionsavgift tas ut av (1.) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, (2.) den som begick överträdelsen, eller (3.) den som har fått en fördel av överträdelsen.

Avgiften ska tas ut av fastighetsägarna då de var ägare till fastigheten då överträdelsen begicks. Då fastigheten ägs av flera ska avgiften betalas solidariskt.

Beslutsunderlag

Beräkning av byggsanktionsavgift fritidshus	2020-07-13
Beräkning av byggsanktionsavgift komplementbyggnad	2020-07-13
Bild från slutsamråd	2020-06-17
Planritning huvudbyggnad MOBN2018/0265	2018-05-25
Planritning komplementbyggnad MOBN2018/0265	2018-05-25
Svar på kommunikering	2020-07-16
Översiktskarta	2020-07-14
Tjänsteskrivelse	2020-07-14 (upprättat)

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) och 9 kap. 18 § 1-2 plan- och byggförordningen (2011:338) påförs [REDACTED] och [REDACTED], en byggsanktionsavgift om 21 663 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas solidariskt enligt 11 kap. 60 § PBL.

Kommunicering

Sökande har givits tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut senast 28 juli 2020.

Skrivelse med synpunkter har inkommit 2020-07-16.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign