

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

1 (50)

Plats och tid	Stadshuset plan 2, Carlstensrummet klockan 09:00-13:00		
Beslutande	Charlotta Windeman (M) Claes Andersson (L) Mona Haugland (S) John Magnusson (SD) Bengt Ludvig (S)	1:e vice ordförande 2:e vice ordförande	
Ersättare	William Hult (S) Roberth Österman (M) Johanna Salekär (KD)	§§ 126-136, 138-149	
Sekreterare	Paragraf 126-149 Oskar Ivarsson		
Ordförande	Charlotta Windeman (M)		
Justerande	John Magnusson (SD)		
Ej närvarande	Kenneth Frii (C)		

---

## Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdatum	2020-10-08
Datum då anslag sätts upp	2020-10-13	Datum då anslag tas ner	2020-11-04
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

Sida

2020-10-08

2 (50)

Övriga deltagare	Mirsad Radonic, bygglovenheten	§§ 126-149
	Kristina Franzén, miljöenheten	§§ 126-149
	Jennifer Ivåker, miljöenheten	§§ 126-149
	Fredrik Horn, miljöenheten	§§ 129-130
	Therése Albertsson, bygglovenheten	§§ 129-130
	Joshua Emanuelsson, bygglovenheten	§§ 126-149
	Nathalie Kullberg, bygglovenheten	§§ 129-131
	Eva Sigfridsson, miljöenheten	§§ 129-131
	Nanna Starast, bygglovenheten	§§ 131-133

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

3 (50)

## Innehållsförteckning

Val av justerare .....	4
Tillkommande och utgående ärenden .....	5
Information från verksamheten .....	6
Tertialredovisning 2020 - T2 (Dnr MOBN2020/0482) .....	7
Yttrande granskning - fördjupad översiktsplan, FÖP Ytterby (Dnr MOBN2020/0685) .....	8
Romelanda 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage (Dnr MOBN2020/0300) .....	9
Vegestorp 1:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0331) .....	12
Norrmannebo 1:38 - Ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2020/0682) .....	15
Sjöhed 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0701) .....	16
Valler 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0715) .....	20
Källeröd 1:5- Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad och kontor (Dnr MOBN2020/0535) .....	23
Restad 3:9- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage (Dnr MOBN2020/0647) .....	26
Göröd 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2020/0688) .....	29
Arnebo 1:7- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0578) .....	31
Torsby-Tofta 1:32 - Ändring av marknivå och anläggning av parkering (Dnr MOBN2020/0532) .....	34
Kastellegården 1:52, Fårhuset 1 - Nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2020/0590) .....	37
Klocktornet 36 - Rivning samt nybyggnad av flerbostadshus och parhus (Dnr MOBN2020/0610) .....	40
Slätten 1:110 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0690) .....	44
Kalle Glader 4 - Tillbyggnad av industribyggnad samt rivning del av byggnad (Dnr MOBN2020/0761) .....	45
Romelanda-Ranneberg 1:8 - Prövning av byggsanktionsavgift (Dnr MOBN2020/0512) .....	46
Samverkansavtal gällande hantering av bygglovsenhetens ärende mellan Kungälv kommun och Lilla Edets kommun (Dnr MOBN2020/0783) .....	47
Ullstorp 1:3 och Arntorp 2:12 - Områdesnamn (Dnr MOBN2020/0786) .....	48
Redovisning av delegationsbeslut .....	49
Beslut från annan myndighet .....	50

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

4 (50)

§ 126/2020

## 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

2020-10-08

5 (50)

§ 127/2020

## Tillkommande och utgående ärenden

Utgående ärenden:

- Norrmannebo 1:38 – MOBN2020/0682
- Slätten 1:110 – MOBN2020/0690
- Kalle Glader 4 - MOBN2020/0761

## Beslut

Dagordningen fastställs.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 128/2020

## Information från verksamheten

Mirsad Radonic, bygglovenheten, och Kristina Franzén, miljöenheten, informerar om bland annat följande:

- Detaljplan Eriksberg verksamhetsområde Marstrand 6:7
- Naturreseptat Marieberg
- Nybyggnad ridanläggning

## Beslut

Informationen antecknas till protokollet.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

**Punkt 6. MOBN2020/0300-21 Romelanda 4:5 -Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage**

Ansökan om förhandsbesked skall avslås i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Johanna Salekärr, KD

**Punkt 13. MOBN2020/0578-25 Arnebo 1:7- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**

Kungälv's kommuns översiktsplan anger att i dylika områden kan enstaka hus tillkomma utan krav på detaljplan. I aktuellt område har de senaste åren sex stycken bygglov för nybyggnation getts, varav två st parhus. Att bevilja ytterligare två förhandsbesked för nybyggnation, om än lucktomter, är att gå alltför långt utanför den, i aktuell översiktsplan, politiskt fastställda inriktningen för markanvändning.

På ett fåtal år har området fått en ny sammanhållen bebyggelse (enligt Boverkets definition), för vilken lämplighet skall prövas med detaljplan, "om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt" (PBL 4:2 § punkt 1). Krav på reglering med detaljplan ställs även "...om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande (PBL 4:2 § punkt 3a).

Med anledning av ovanstående anser jag att ett negativt förhandsbesked skall lämnas.

Johanna Salekärr, KD

**Punkt 15. MOBN2020/0532-13 Torsby-Tofta 1:32 – Ändring av marknivå och anläggning av parkering**

Ansökan skall avslås i enlighet med tjänsteskrivelsen.

Johanna Salekärr, KD



§ 129/2020

## **Tertialredovisning 2020 - T2 (Dnr MOBN2020/0482)**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar årligen om en behovsutredning och tillsynsplan för miljöenhetens verksamhet. I tillsynsplanen fastställs prioritering och målsättning för miljöenhetens arbete. För tertial 2 redovisas här verksamheten utifrån beslutad tillsynsplan, se dokument "Tertial 2 2020 Miljöenheten".

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Tertialredovisning 2020 - T2

Bilaga Tjänsteskrivelse

### **Beslut**

Informationen antecknas.

\_\_\_\_\_

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 130/2020

## Yttrande granskning - fördjupad översiktsplan, FÖP Ytterby (Dnr MOBN2020/0685)

Kungälv's kommun har tagit fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för Ytterby (FÖP Ytterby). Syftet med FÖP Ytterby är att för det avgränsade geografiska området, ersätta gällande översiktsplan (ÖP2010) avseende mark- och vattenanvändningskartan samt utveckla och förtydliga översiktsplanens övergripande mål om ett hållbart stationsområde. Syftet är också att få ett mer detaljerat underlag som är vägledande och förenklar processen i kommande detaljplanering, bygglov och övriga beslut. Fördjupad översiktsplan tjänar som mellanled till den kommunövergripande översiktsplanen 2010 (antagen 2012, aktualitetsförklarad 2016) och detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att det är en väl genomarbetad plan som tagits fram med en bra beskrivning och vision om Ytterby. Planen har förtydligats i vissa avseenden sedan samrådet och samrådsredogörelsen svarar på Miljöenhetens och Bygglövenhetens kommentarer från samrådsskedet.

Det finns fortfarande övergripande frågor som planen inte till fullo hanterar och som kommunen behöver fortsätta bearbeta. Detta gäller släckvattenplaner och vissa frågor som rör trafikbuller, luftkvalitet och dagvattenhantering, -åtgärdsområden som inte till fullo ryms inom arbetet med kommande detaljplaner. För närvarande tas en övergripande bullerutredning fram för Kungälv's och Ytterbys tätorter och arbetet med övervakning av luftkvaliteten fortsätter inom samarbetet i Göteborgsregionens luftvårdsförbund samt i detaljplaner i utsatta lägen.

Miljöenheten och Bygglövenheten fortsätter bevaka bebyggelseutvecklingen i Ytterby där viktiga miljö- och bygglovsfrågor kräver särskild uppmärksamhet. Den fördjupade översiktsplanen utgör ett stöd i detta. Järnvägen med sina farligt godstransporter och byggande på åkermark samt buller, dagvatten och luftkvalitet är några viktiga fokusområden.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande granskning - fördjupad översiktsplan, FÖP Ytterby

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande FÖP Ytterby och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S  
KOMMUN



Justeras sign

§ 131/2020

## **Romelanda 4:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage (Dnr MOBN2020/0300)**

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med tillhörande garage på varsin föreslagen tomt om ca 1200 kvm. Tomterna består i huvudsak av kuperad blandad skogsmark. Föreslagen tillfart är tänkt att ske på en befintlig skogsväg vilken ansluter till en enskild väg ca 550 meter bort.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-06-19 att återremittera ärendet för att höra grannar och remissinstanser samt utreda alternativ väg.

Ärendet har remitterats till miljöenheten som bland annat yttrar att borring av nya dricksvattentäkter bör föregås av en undersökning för att säkerställa att dricksvattentäkten inte kommer förorenas av deponin i närheten. Om förorening påträffas vid schaktning ska miljöenheten informeras och en anmälan om sanering ska inlämnas innan eventuell sanering sker. Vidare ska en gemensam avloppsanläggning anläggas för de två nya tomterna, se yttrande.

Synpunkter inkom från Romelanda 3:15, Romelanda 4:14 och Romelanda 3:12 men valde senare att ta tillbaka sina yttranden. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Föreslagna tomter bedöms inte uppfylla översiktsplanens kriterie II om hänsyn till landskapsbilden. Byggnation på platsen skulle sakna logisk avgränsning mot nordväst och nordost där de sprider ut sig i ett oexploaterat område. Husens placeringar kan i sig anses bygga vidare på bebyggelsemönstret i den direkta närheten, däremot ansluter den planerade tillfartsvägen inte till den befintliga strukturen och initierar istället möjligheter för vidare bebyggelse i en ny riktning.

Föreslagen tomt tar inte hänsyn till landskapsbilden, en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse och kommunikationsleder. Platsen utgörs av ett kuperat område där tillfartsvägen skapar en ny linje där en ny struktur kan växa fram på vardera sida om denna. Föreslagna tomter sluttar markant åt norr och nordost med nivåskillnader på cirka 5 meter. Byggnation här skulle innebära omfattande slänter och utfyllnader som inte kan anses främja intresset av en god helhetsverkan eller ett varsamt tillägg där befintliga karaktärsdrag respekteras. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § PBL (punkt 1 samt sista stycket) och 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. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och kommunens gällande översiktsplan. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2020-09-28
Ansökan	2020-03-30
Bilaga till ansökan	2020-03-30
Situationsplaner A4	2020-08-27
Situationsplaner A3	2020-08-27
Bebyggelsetryck Romelanda	2020-09-23 (upprättad)
Flygfoto, höjdkurvor och situationsplan	2020-09-23 (upprättad)
Remissvar miljöenheten	2020-09-22

## Yrkande

Mona Haugland (S): Ett positivt förhandsbesked ges då byggnationen är lämplig på platsen och tar hänsyn till landskapsbilden samt är grund för ett generationsskifte.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Anteckning till protokollet inlämnas av Johanna Salekärr (KD).

## Avgift

Handläggning: 10 673:-

*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.

## 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.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

11 (50)

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

Om föroreningar påträffas vid markarbeten, schaktning etc. ska miljöenheten informeras om detta.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 132/2020

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

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom vägutredningsområde samt inom område av utvecklingsstrategisk betydelse enligt kommunens översiktsplan. Platsen ligger strax utom tätortsavgränsning för Kungälv, Kareby, Ytterby, samt är belägen cirka 250 meter från utredningsområde för järnväg, enligt kommunens översiktsplan. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet av platsen. Platsen ligger cirka 6 km körväg från påfart i Rollsbo till väg E6. Avståndet till Kareby serviceort är cirka 3 km körväg. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 700 meter.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med en byggnadsarea på cirka 150 kvm per hus. Enligt ansökan har de två tomterna en storlek på cirka 1300 kvm vardera.

Till en början redovisades vatten och avlopp som gjorde att det inte gick att ordna avlopp för den östra tomten, på grund av de skyddsavstånd som krävs mellan ledningar och dricksvattentäkt. Miljöenheten ställde sig då negativa till sökt åtgärd. Därefter har reviderad placering av vatten och avlopp redovisats och Miljöenheten har gjort en ny bedömning om att det går att lösa vatten och avlopp till båda tomterna.

Trafikverket yttrar 2020-07-01 att de har ingen erinran. Se yttrande.

Kungälv Energi yttrar 2020-07-03 att de har ingen erinran. Se yttrande.

Miljöenheten yttrar 2020-08-31 att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande: Enskilda dricksvattentäkter ska anläggas i enlighet med VA-planering, inkommen till miljöenheten 2020-08-31. Enskilda avloppsanläggningar ska inrättas i enlighet med VA-planering, inkommen till miljöenheten 2020-08-31. Nya avloppsledning som hamnar närmare dricksvattentäkter än 20 meter ska vara täthetsprovade. Dock får inte avståndet understiga 10 meter. Se yttrande.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd. Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Vegestorp 1:3, Vegestorp 1:4 och Vegestorp 4:1. Synpunkter har inkommit från berörda grannar. Synpunkterna handlar bl.a. om att anlägga nytt vatten och avlopp och eventuell påverkan på grannfastigheter i samband med detta, synpunkter på redovisade fastighetsgränser samt att det finns servitut för aktuell fastighet för att nyttja befintlig väg till fastigheten. Se yttranden.

### Västra tomten

Föreslagen tomt, väster om befintligt bostadshus inom aktuell fastighet är ingen regelrätt lucktomt. Efter platsbesök bedöms dock tomten ansluta till befintlig bebyggelse och karaktär. Föreslagen tomt har även en delvis avgränsad placering till väg i norr, befintligt bostadshus i öster, stigande bergsområde i bakkant åt syd samt inhägnad betes- eller hagmark åt väst. Sökt åtgärd bedöms följa bebyggelsens karaktär genom sin placering utmed väg, intill bebyggd

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

bostadsfastighet samt mellan öppet jordbrukslandskap och mindre bergsområde i bakkant. Bygglövenheten bedömer att sökt åtgärd tar hänsyn till landskapsbilden samt främjar en ändamålsenlig struktur, då befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Sökt åtgärd uppfyller därmed 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL och 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL.

Bygglövenheten bedömer att den västra tomten uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen tillräckligt väl.

## Östra tomten

Tomten är placerad åt öster av de nu två sökta tomterna, men söder om befintligt bostadshus. Föreslagen tomt utgör ingen regelrätt lucktomt och är förlagd bakom, söder om, befintligt bostadshus. Sökt åtgärd skapar ett delvis trångt intryck i den relativt glesa, befintliga bebyggelsen. Bygglövenheten gör dock bedömningen, efter vidare granskning av platsen, att sökt placering är relativt avgränsad med befintligt hus i norr, slänt åt öst samt kuperat skogs- och bergsområde i bakkant åt syd och väst. Nordöst om nu sökt plats utgörs bebyggelsen av tätare karaktär, där hus är placerade på rad utefter varandra mellan stigande skogs- och bergsområde i bakkant och väg, följt av åkermark, i framkant. Sökt åtgärd kan därmed inte bedömas skada landskapsbilden eller medföra en påtaglig förändring i bebyggelsens karaktärsdrag.

Bygglövenheten bedömer att den östra tomten uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen tillräckligt väl.

Miljöenheten har yttrat att enskilda lösningar för vatten och avlopp kan anläggas för tomterna.

Berörda grannfastigheter har inkommit med synpunkter på sökta åtgärder. Framförda synpunkter gällande möjlighet till att anlägga vatten och avlopp bedöms Miljöenheten ha utrett i ärendet, vilket framgår av Miljöenhetens yttrande. Gällande synpunkter om fastighetsgränser och servitut så är det något som behandlas vid en eventuellt kommande lantmäteriförrättning. 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 2020-04-06

Situationsplan inkom 2020-05-26

VA-planering inkom 2020-08-31

Yttrande från Trafikverket inkom 2020-07-01

Yttrande från Kungälv Energi inkom 2020-07-03

Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-08-31

Grannyttrande inkom 2020-07-16

Grannyttrande inkom 2020-07-21

Bilaga till grannyttrande inkom 2020-07-21

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-09-09

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

14 (50)

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 9727: -

*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.

## 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](http://www.ledningskollen.se). Detta för att ej gräva av ledningar under markarbetena.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

15 (50)

§ 133/2020

**Norrmannebo 1:38 - Ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus  
samt garage (Dnr MOBN2020/0682)**

Ärendet utgår.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 134/2020

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

Ansökan avser nybyggnation av två enbostadshus om cirka 150 kvm byggnadsarea vardera samt tomtstorlek om cirka 1500 kvm per tomt, enligt inkommen situationsplan.

Platsen ligger inom riksintresse kustområde enligt 4 kap. 4 § Miljöbalken (MB). Platsen ligger direkt angränsande till strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ MB, Natura 2000-område (fågel- och habitatdirektivet) samt område av riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § MB. Sökt plats är belägen strax intill gräns för naturreservat Nordre Älvs estuarium. Platsen ligger direkt angränsande till detaljplanerat område (detaljplan Hermansby 23) i sydväst samt cirka 60 meter från ytterligare detaljplanerat område (detaljplan Hermansby 22) belägen nordväst om sökt plats.

Redovisad tillfartsväg är förlagd inom strandskyddsområde, Natura 2000-område samt riksintresse för naturvård.

Aktuell fastighet ligger inom ett område där Länsstyrelsen har beslutat om ett VA-föreläggande, vilket innebär att kommunen är skyldig att inrätta verksamhetsområde för vatten och avlopp. I Länsstyrelsens beslut 2014-10-21, d.nr. 567-26890-2013 framgår det att ”i området kring Harestad finns problem med såväl dricksvattenkvaliteten och — kvantiteten samt bristfälliga avloppslösningar. Miljö- och byggnadsnämnden anger att såväl avloppshanteringen som vattenförsörjningen nästan uteslutande utgörs av enskilda lösningar. Många fastigheter har bristande kvalitet på vattnet och i många fall även problem med att brunnen inte levererar tillräckligt med vatten. För att säkra en hållbar dricksvattenförsörjning samt för att minska belastningen från undermåliga enskilda avloppsanläggningar till Natura 2000- området och Nordre Älvs estuarium krävs en samlad lösning för området”. Kungälv kommun har därför fått ett föreläggande från Länsstyrelsen om att upprätta ett verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten, genom en allmän VA-anläggning.

Föreslagna tomter har tidigare varit aktuella i ärende om förhandsbesked år 2017, ärende MOBN2017/0058. Bygglovenheten ställde sig då negativa till sökta åtgärder och därefter skedde ett återtagande av ansökan.

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

Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse som inkom 2020-09-27.

Föreslagna tomter är inga regelrätta lucktomter. Sökta åtgärder på aktuell plats skulle innebära att bebyggelse sprids vidare ut i orörd natur, intill mycket höga och skyddsvärda naturvärden. Platsen utgörs idag av ett oexploaterat samt kuperat markområde, som är en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde. Visserligen är föreslagna tomter och bostadshus placerade i anslutning till befintlig bebyggelse inom detaljplan, men det saknas en tydlig logisk och visuell avgränsning i norr. Föreslagna åtgärder bedöms inte få ett starkt strukturellt samband

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

17 (50)

med närmsta belägna hus, då nu sökta placeringar bedöms hamna mer i bakkant, en bit bort från vägen, belägna uppe på en mindre höjd i det kuperade markområdet och skapar på så vis ett öppet markområde i framkant. Föreslagna placeringar tar inte starkt stöd i landskapet och öppnar upp för en vidare bebyggelse i det oexploaterade skogs- och bergsområdet. Sökta placeringar bedöms inte vara ett varsamt tillägg eller ta hänsyn till landskapsbilden. Föreslagna åtgärder strider därmed mot 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, samt kommunens gällande översiktsplan.

Föreslagen tillfartsväg är inom strandskydd samt natura 2000-område (fågel- och habitatdirektivet). På platsen finns ingen befintlig väg upp till markområdet. Redovisad tillfartsväg bedöms kräva dispens, vilket är en prövning som hanteras av Länsstyrelsen i detta fall. Då dispenserfrågan inte har behandlats, kan Bygglovenheten inte ta ställning till om nu sökta tomter uppfyller kraven på att det ska finnas en lämpligt belägen utfart som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, enligt 8 kap. 9 § (punkt 3) PBL.

I bevarandeplan för Nordre Älvs estuarium (SE0520043), d.nr. 511-14352-2016, framgår att den största delen av Natura 2000-området är skyddat som naturreservat. Som prioriterad åtgärd och utpekad skyddsbehov enligt bevarandeplanen, nämns att även naturreservatet bör utökas så all mark som ingår i Natura 2000-området blir skyddat. Det innebär att det finns en avsikt ta med de delar som idag ligger utanför, som bland annat utgör skogsmark, i naturreservatet. Åtgärder som kan påverka området negativt är bland annat utsläpp av avloppsvatten eller annan påverkan på vattenkvaliteten i Göta Älv, Nordre Älv eller dess tillflöden. Det framgår även att om en åtgärd påverkar ett Natura 2000-område så kan åtgärden vara tillståndspliktig även om den utförs utanför Natura 2000-området. Potentiella hot, vilka regleras av föreskrifter för området, är bland annat anläggande av nya vägar, sprängning/schaktning/dikning/massutfyllnad samt avverkning/gallring i lövskosbestånd. För att inte skada naturvärden krävs tillstånd för verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område. Det kan även gälla åtgärder utanför Natura 2000-området, om de kan påverka miljön i området. Detta regleras i miljöbalken (7 kap. 27-29§§). Då det kan vara svårt att avgöra vilka åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka naturvärden behöver man samråda med Länsstyrelsen före genomförandet. Vid skogsbruksåtgärder hålls samråd med Skogsstyrelsen.

Enligt översiktsplan ska en återhållsam inställning till ny bebyggelse utanför de enligt översiktsplan prioriterade kustorterna gälla. Undantag från huvudregeln ska särskilt motiveras. En förutsättning för all ny bebyggelse i kustzonen är att vatten och avlopp finns utbyggt. Platsen ligger inte inom ett område med utbyggt vatten och avlopp. Aktuell fastighet ligger inom ett område där Länsstyrelsen har beslutat om ett föreläggande, där kommunen är skyldig att inrätta ett verksamhetsområde för vatten och avlopp. I beslutet framgår att det finns problem med såväl dricksvattenkvaliteten som — kvantiteten samt bristfälliga avloppslösningar. Det krävs därför en samlad lösning för området för att säkra en hållbar dricksvattenförsörjning samt för att minska belastningen från undermåliga enskilda avloppsanläggningar till Natura 2000- området och Nordre Älvs estuarium.

På inkommen situationsplan redovisas nytt enskilt avlopp inom Natura 2000-område samt strandskyddsområde. Föreslagen dricksvattentäkt är placerad utanför de skyddade områdena. Bygglovenheten bedömer att VA-frågan överlag inom området skulle behöva utredas i ett större

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

18 (50)

sammanhang, än vid enskilda prövningar om förhandsbesked, vilket även Länsstyrelsens föreläggande tyder på.

Sökta åtgärder saknar avgränsning och öppnar upp för vidare byggnation i det orörda skogs- och bergsområdet mellan befintliga, äldre detaljplaner. Bygglovenheten bedömer att vidare exploatering och bebyggelse på platsen som är belägen intill mycket höga och skyddade naturvärden, inom bl.a. Natura 2000-område och strandskydd, samt eventuell påverkan på dessa samt djurliv i området och gällande möjligheten att få till en gemensam lösning för vatten och avlopp i området, behöver utredas närmare samt i ett större sammanhang än genom en enskild prövning av förhandsbesked. För att bedöma platsens lämplighet för byggnation kan utredningar av förhållanden på platsen komma att bli aktuellt. Prövning i detaljplan är ett starkare instrument för styrning av bebyggelsen, där markens lämplighet, påverkan på t.ex. naturvärden, infrastruktur, möjlighet till större gemensamma lösningar för vatten och avlopp, samt framtida risker m.m. utreds, liksom lämpligt antal byggnader samt lämplig yta och volym. Markområdets lämplighet för bebyggelse samt reglering av bebyggelsemiljöns utformning bör prövas genom en detaljplan. Krav på detaljplan ställs därmed för sökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 2) PBL.

Huruvida aktuella platser, med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, är mest och från allmän synpunkt lämpade för ändamålet bostad kan framstå enbart genom prövning med detaljplan. Utan att platsen prövas vidare genom detaljplan kan ingen bedömning göras om huruvida sökta åtgärder är förenlighet med 2 kap. 2 § PBL och 2 kap. 4 § PBL. Det allmänna intresset av att i ett sammanhang kunna pröva frågan om platsens och områdets lämplighet för ytterligare ny bebyggelse överväger det enskilda intresset av att kunna bygga nya hus utan det dröjsmål som en detaljplaneläggning skulle innebära, enligt 2 kap. 1 PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-08-26

Bilaga till ansökan inkom 2020-08-26

Situationsplan inkom 2020-08-26

Skrivelse inkom 2020-09-27

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-09-21

## 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. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan. Detaljplanekrav ställs enligt 4 kap. 2 § (punkt 2) 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.*

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

19 (50)

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

## **Kommunicering**

Kommunicering har skickats den 2020-09-17, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se skrivelse inkommen 2020-09-27.

## **Övriga upplysningar**

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 135/2020

## Valler 4:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0715)

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom inventerad ädellövskog, klass 3, enligt Länsstyrelsen. Aktuell plats ligger i direkt närhet till område av nyckelbiotoper, inom den inventerade ädellövskogen. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. Fastigheten ligger cirka 250 meter från tänkbara utbyggnadsområden för vindkraft, enligt kommunens vindbruksplan.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Aktuell fastighet blev avstyckad 1968 och har sedan dess varit obebyggd. Tillfartsväg till platsen har inte redovisats. Föreslagen plats utgörs av ett mycket kraftigt kuperat skogs- och bergsområde, som är en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde.

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

Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2020-09-21.

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 är en del av ett kraftigt kuperat och brant samt oexploaterat skogs- och bergsområde, med inventerad ädellövskog, utan någon befintlig bebyggelse på eller direkt intill platsen. Det finns därmed inga befintliga byggnader eller någon bebyggelsekaraktär att förhålla sig till. Närmsta bebyggelse är förlagd nedanför aktuellt skogs- och bergsområde, på en höjd om cirka + 13 meter över havet och har en klassisk bebyggelsestruktur i form av randbebyggelse, med hus förlagda på rad utefter varandra, mellan berg och åkermark. Nu sökt åtgärd kan varken få ett visuellt eller strukturellt samband med bebyggelsen nedanför skogs- och bergsområdet genom sin placering, där aktuell plats har nivåskillnader mellan +50 och + 68 meter över havet inom tomten. Ett hus på sökt plats skulle överordna sig samt bryta rådande landskapsbild samt sprida sig ut i ett helt exploaterat område. Den dominerande verkan skulle bli påtaglig från det öppna landskapet i närområdet och skulle innebära en stor påverkan på omgivningen genom placering på berg. Åtgärden bedöms inte vara ett varsamt tillägg på platsen eller främja en ändamålsenlig struktur. 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 § (sista stycket) PBL.

Tillfartsväg till sökt plats har inte redovisats. Bygglövenheten bedömer att det inte skulle gå att anordna en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon, eller som klarar kraven på tillgänglighetsanpassning om en väglutning på maximalt 1:12 (d.v.s. 8 %), på grund av mycket kraftiga nivåförhållanden på och intill platsen. På aktuell plats kommer en bostadstomt inte att kunna ordnas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan komma till



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

21 (50)

byggnadsverket eller på annat sätt använda tomten, om samtidigt naturförutsättningarna så långt möjligt skall tas till vara. Sökt åtgärd strider därmed mot 8 kap. 9 § (punkt 3 & punkt 5) PBL.

Sökt plats är mycket kuperad och utgör en del av ett sammanhängande skogs- och bergsområde. Fastigheten har stora nivåskillnader om cirka 18 meter inom tomten, som varierar utmed bergets formation. 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.

Föreslagen byggnation är förlagd i ett orört, sammanhängande område av inventerad ädellövskog samt intill område av nyckelbiotoper. Det finns därmed inventerade naturvärden på samt direkt intill platsen. Bygglovenheten bedömer att sökt åtgärd inte är lämplig med hänsyn till naturvärden på platsen och medför inte en god helhetsverkan. Sökt åtgärd strider mot 2 kap. 6 § (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 2020-09-01

Situationsplan inkom 2020-09-01

Handlingar om fastighet, lagfart, köpebrev mm inkom 2020-09-01

Svar på kommunikering inkom 2020-09-21

Terrängskugga och situationsplan upprättad 2020-09-17

Tjänsteskrivelse upprättad 2020-09-22

## 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, 2 kap. 6 § (punkt 1 och sista stycket) PBL, 8 kap. 9 § (punkt 1, 3 och 5) PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.

## 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.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

22 (50)

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2020-09-17, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering som inkom 2020-09-21.

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 136/2020

## **Källeröd 1:5- Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad och kontor (Dnr MOBN2020/0535)**

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger delvis inom tätortsavgränsning Kode, på cirka 350 meters avstånd till befintligt verksamhetsområde i väst samt angränsar till ett bostadsområde i syd/sydväst. I närområdet råder stor efterfrågan på byggande. I övrigt omfattas inte platsen av några särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av lagerbyggnad och kontor med en föreslagen BYA om cirka 728 kvm och en föreslagen tomt om cirka 6000 kvm enligt inkommen situationsplan.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd. Det finns ett intyg från Hallsbergvägens samfällighetsförening om att den planerade avstyckningen kan ansluta sig till samfälligheten för vatten och avlopp, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsens kulturmiljöenhet som ur kulturhistorisk synvinkel inte har något att erinra gällande nybyggnad av lagerbyggnad och kontor, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Trafikverket som yttrar de tolkar remitterade handlingar som att byggnaden kommer att placeras cirka 50 meter från Södra Bohusbanan, cirka 65 meter från väg 574 samt cirka 230 meter från E6 vilka utgör statlig infrastruktur. Trafikverket noterar att föreslagen byggnad ligger cirka 50 meter från järnvägen. Vidare yttrar Trafikverket att de önskar att handlingarna kompletteras med uppgifter om trafiken förväntas öka, och i så fall med hur mycket. Sökande inkom med en skrivelse kring detta och därefter har Trafikverket svarat att de bedömer att redovisad trafikökning inte medför negativ påverkan på den statliga infrastrukturen. Förutsatt att den nya bebyggelsen inte tillåts inom ett område på 30 meter från järnvägen (räknat från spårmittpå på närmaste spår), har Trafikverket inget att invända mot ett positivt förhandsbesked, se yttranden.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra mot byggnation enligt bifogad situationsplan, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Bohus Räddningstjänstförbund som yttrar att den tilltänkta byggnaden avses att uppföras inom 100 meter från järnväg som används för transport av farligt gods. Räddningstjänsten anser att en riskutredning bör utföras för byggnaden. Sökande har inkommit med en riskbedömning och därefter har Bohus Räddningstjänstförbund granskat den framtagna riskbedömningen. Bedömningen från dom är att den inte avviker från liknande riskbedömningar och det är i allmänhet svårt att få fram aktuell statistik för transporter av farligt gods. Utifrån detta har räddningstjänsten inget ytterligare att erinra i ärendet och anser därmed att riskfrågan kring farligt gods är utredd, se yttranden.

Fastighetsägarna till Halltorp 1:19, Halltorp 1:35, Halltorp 1:61, Källeröd 1:11 samt Klåvränna 1:9 har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga fastighetsägare har yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

24 (50)

Föreslagen plats ligger inom ett rimligt gångavstånd till kollektivtrafik och utgör en lucka mellan bebyggt bostadshus i syd, väg i väst, väg i norr samt jordbruksmark i öst. Den föreslagna åtgärden följer den befintliga bebyggelsen längs med vägen. Åtgärden bedöms tillräckligt väl bygga vidare på den lokala karaktären och bebyggelsemönstret och kompletterar befintlig bebyggelse.

Placeringen av lagerbyggnad och kontor uppfyller översiktsplanens rekommendationer gällande bebyggelseutveckling i Kode som anger att området närmast järnvägen är utsatt för både risker från transporter med farligt gods och buller och det är därför troligen lämpligare med verksamheter än bostäder här.

Platsen ligger delvis inom tätortsavgränsning Kode och enligt gällande översiktsplan ska inte några nya bebyggelsestillskott tillåtas innan detaljplan har upprättats. Undantag kan dock göras som till exempel vid lucktomt och i detta fall bedöms sökt plats utgöra en lucka. Bygglövenheten bedömer att åtgärden inte medför en betydande miljöpåverkan enligt de handlingar som inkommit, den sökta åtgärden bedöms därför inte vara sådan att markens lämplighet behöver prövas med detaljplan (4 kap. 2 § PBL). Ytterligare utökning av byggnation i området kan komma att prövas genom detaljplan.

Bygglövenheten bedömer att åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-06-15

Situationsplan inkom 2020-07-09

Utlåtande- anslutning VA inkom 2020-08-07

Skrivelse- förväntad trafik inkom 2020-08-21

Handling- Riskbedömning inkom 2019-09-17

Yttrande från Trafikverket inkom 2020-08-13

Yttrande från Trafikverket komplettering inkom 2020-08-21

Yttrande från Kungälv's energi inkom 2020-08-14

Yttrande från Länsstyrelsen inkom 2020-08-18

Yttrande från Bohus Räddningstjänstförbund inkom 2020-08-24

Yttrande från Bohus Räddningstjänstförbund komplettering inkom 2020-09-21

Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-09-03

Tjänsteskrivelse 2020-09-22

## Beslut

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

## Avgift

Handläggning 9 727:-

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



Justeras sign

*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.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

Ansökan för inkoppling till vatten och avlopp ska göras till kommunens VA-enhet i samband med bygglovsansökan. Ansökan ska göras av samfällighetsföreningen.

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

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

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

Trafikverket informerar om att ny bebyggelse inte tillåts inom ett område på 30 meter från järnvägen (räknat från spårmittpå näraste spår).

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Åtgärden kräver tillstånd av fastighetsägaren.

Hur man överklagar bifogas.



§ 137/2020

## **Restad 3:9- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage (Dnr MOBN2020/0647)**

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus samt garage på varsin föreslagen tomt. De föreslagna tomterna har en storlek på cirka 1300 kvm vardera enligt inkommen situationsplan. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet. På fastigheten Restad 3:9 finns två tomter beviljade genom förhandsbesked under år 2020, med beslutsdatum 2020-06-18 och beslutsnummer §152/2020. De ligger sydöst om nu sökta platser.

Fastighetsägarna till Restad 3:11, Restad 3:12, Restad 3:16, Restad 3:27 samt Restad 3:33 har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från grannar (Restad 3:11 samt Restad 3:33) om bland annat oro gällande vattenförsörjningen i området då två redan tomter beviljats, eventuell påverkan på både vattenbrunnar och bergvärme för befintliga hushåll samt förändrad landskapsbild och att det finns en gammal färväg på den norra tomten. Det har även framförts synpunkter om föreslagna infarter, lutning och förhållanden på befintlig väg samt gällande befintligt vägnät och eventuell utbyggnad av infrastruktur i området. Se inkomna yttranden från grannar för mer information. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig vilket, Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Sökanden har bemött inkomna yttranden och nämner bland annat att det pågår en lantmåteriförrättning avseende färvägen och att det finns rekommendationer gällande brunnar samt att det inte påverkar landskapsbilderna mer än befintliga hus. I bemötandet framgår även att samtal har skett med närliggande grannar gällande uppdelning av tillfartsvägar. Se skrivelse från sökanden för mer information.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra mot en byggnation enligt bifogad situationsplan. El och fiberanslutning kan beställas på Kungälv Energis hemsida, se skrivelse.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd om förhandsbeskedet tar hänsyn till följande. Enskild dricksvattentäkt ska anläggas i enlighet med inkommen VA-planering samt att enskild avloppsanläggning ska inrättas i enlighet med inkommen VA-planering. Garage bör i första hand inte ha golvbrunn, i andra hand ska golvbrunn förses med oljeavskiljning (exempelvis oljespär), se skrivelse.

Bygglovenheten bedömer att de föreslagna tomterna ligger i en svagt sluttande glänta och utgör något av en lucka mellan befintlig bebyggelse i söder, skog i väst, stigande bergsparti i norr och öst. Åtgärden passar in i landskapsbilderna, kompletterar befintlig bebyggelse och knyter samman bebyggelsen med byggnaderna i området. Endast en kort ny tillfart behövs till respektive tomt. Bygglovenheten bedömer att föreslagna tomter tar stöd i landskapet genom bakomvarande skogsparti.

Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

27 (50)

därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap. 6a § Plan- och bygglagen (PBL).

Bygglovenheten bedömer dock att efterfrågan på bebyggelse i området är hög. Det har under 2020 beviljats två stycken tomter på fastigheten, så översiktsplanens riktlinje om att 1-2 tomter i ett område kan beviljas har därmed redan uppfyllts. Vid kommande ansökningar kan krav på detaljplan ställas för ytterligare byggnation. Undantag kan göras för dessa två tomter, då bygglovenheten bedömer att de nu sökta åtgärderna utgör lucktomter i befintlig bebyggelse.

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. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL). Gällande frågor rörande oro över dricksvattenbrunn så har Miljöenheten gjort bedömningen att gällande skyddsavstånd uppfylls. Bygglovenheten har ingen kännedom om vidare planer på exploatering eller byggnation i området för närvarande.

Bygglovenheten bedömer att åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Restad 3:9- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage

Bilaga Skrivelse från sökande, svar på granneyttrande inkom 2020-09-09

Bilaga Granneyttrande inkom 2020-09-02

Bilaga Yttrande från Kungälv Energi inkom 2020-08-20

Bilaga Ansökan inkom 2020-07-30

Bilaga Bilaga till skrivelse inkom 2020-09-09

Bilaga Granneyttrande inkom 2020-09-02

Bilaga Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-09-01

Bilaga Situationsplan inkom 2020-07-30

Bilaga Flygfoto och situationsplan, upprättad 2020-09-18

Bilaga Översiktskarta till nämnden

## Beslut

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

Johanna Salekär (KD) deltar inte i handläggning eller beslut i ärendet på grund av jäv.

**Avgift** 9 727:-

*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.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Bedömningsunderlag

Ansökan inkom 2020-07-30

Situationsplan inkom 2020-07-30

Yttrande från Kungälv's energi inkom 2020-08-20

Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-09-01

Grannytttrande inkom 2020-09-02

Grannytttrande inkom 2020-09-02

Skrivelse från sökande, svar på grannytttrande inkom 2020-09-09

Bilaga till skrivelse inkom 2020-09-09

Flygfoto och situationsplan, upprättad 2020-09-18

Tjänsteskrivelse 2020-09-21

## 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 från att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft, upphör förhandsbeskedet att gälla.

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

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

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 138/2020

## **Göröd 1:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus samt garage (Dnr MOBN2020/0688)**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan med en boarea på ca 120 kvm samt tillhörande garage. Tomten föreslås till ca 2 500 kvm. För platsen saknas detaljplan men utgörs av en sammanhållen bebyggelse som är placerad på och runt en åkerholme i ett jordbrukslandskap. Aktuell tomt föreslås på en plats som delvis ligger inom inventerad värdefull åkermark enligt Lantbruksnämnden (motsvarande nuvarande Jordbruksverket). Efter besök på platsen konstaterar Bygglovenheten att den föreslagna tomten till största del utgörs av åkermark och angränsar till ett sammanhängande öppet jordbrukslandskap. Den föreslagna bostaden angränsar i sydväst och sydöst mot bebyggda bostadsfastigheter, i nordväst och nordöst mot åkermark. För området finns ett markavvattningsområde med ett dikesföretag registrerat 1948.

Sökt bostadshus ansluter delvis till befintlig bebyggelse, det vill säga mot sydväst och sydöst, men uppvisar ingen likhet med lucktomt då den sprider ut sig i ett öppet och flackt jordbrukslandskap. Eftersom avgränsning saknas, skulle bostadsbyggnation här få till följd att ytterligare bebyggelse kan komma till stånd på inventerad värdefull åkermark. Sökt åtgärd på flack åkermark tar varken stöd i landskapet eller värnar det öppna landskapet och är därför ej förenligt med kommunens översiktsplan. En ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse motverkas. Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 6 p. 1 och 2 kap 3 p. 1 §§ PBL.

Föreslaget bostadshus tar inventerad värdefull åkermark i anspråk, vilket inte är förenligt med gällande översiktsplan. Det enskilda intresset av att bebygga sökt tomt kan inte anses tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och kan heller inte från allmän synpunkt anses vara en god hushållning med mark. Åtgärden strider därmed mot 2 kap. 2 § PBL genom de bestämmelser som följer av 3 kap. 4 § MB och 2 kap. 3 p. 3 § PBL.

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

Sökanden har kommunicerats förslag till beslut och inkommit med reviderad placering samt synpunkter till varför förhandsbesked ska ges. Synpunkter ändrar dock inte Bygglovenhetens sammantagna bedömning eller förslag till beslut om att ett negativt förhandsbesked ska ges. Den ändrade placeringen är också så marginell att samma bedömning av platsen kvarstår.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Göröd 1:3	2020-09-22
Ansökan	2020-08-20
Översiktskarta	2020-08-20
Situationsplan	2020-08-20
Bilaga till situationsplan	2020-08-20

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

30 (50)

Situationsplan VA, djurhållning	2020-08-20
Bilaga till VA-plan	2020-08-20
Intyg anslutning till VA	2020-08-20
Handling från anslutande fastigheter	2020-08-20
Svar på kommunikering	2020-09-17

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ärendet återremitteras för att höra grannar och remissinstanser samt att förvaltningen för dialog med sökanden om husets placering.

## 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

§ 139/2020

## **Arnebo 1:7- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus (Dnr MOBN2020/0578)**

För platsen saknas detaljplan. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på varsin föreslagna tomt. De föreslagna tomterna har en storlek på cirka 1300 kvm respektive cirka 1700 kvm enligt inkommen ansökan och är namngivna med Lott A och Lott B på situationsplanen. Platsen för Lott A ligger inom inventerad Ädellövskog naturvärdesklass 2, enligt Länsstyrelsen.

Ärendet har remitterats till Kungälv Energi som yttrar att de inte har något att erinra mot valda placeringar av tomterna enligt bifogad situationsplan, se yttrande.

Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd, se yttrande för mer information.

Ärendet har remitterats till Trafikverket som yttrar att de förutsätter att befintlig anslutning till väg 627 används som tillfartsväg för de två enbostadshusen. Utöver detta har Trafikverket inga synpunkter på föreslagna bebyggelse, och anser därmed att förhandsbeskedet kan tillstyrkas, se yttrande för mer information.

Ärendet har remitterats till Länsstyrelsen som yttrar att de ur kulturmiljöperspektiv inte har något att erinra mot planerad byggnation av två enbostadshus, se yttrande.

Fastighetsägarna till Arnebo 1:11, Arnebo 1:12, Arnebo 1:13, Arnebo 1:14, Arnebo 1:15, Arnebo 1:2, Arnebo 1:3, Arnebo 1:5, Arnebo 1:8 samt Björkebacka 1:1 har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen (PBL). Synpunkter har inkommit från grannar (Arnebo 1:11, Arnebo 1:12, Arnebo 1:14, Arnebo 1:15) om bland annat oro gällande vattenförsörjningen, vattentillgång samt att vattenkvaliteten i området visar brister, vidare önskar de ett säkerställande av att avloppsanläggning klarar så många hushåll, de har fått garanti från mäklare och fastighetsägare att inte fler hus i området ska byggas och undrar över ersättning gällande detta, se inkomna yttranden från grannar för mer information. Övriga fastighetsägare har inte yttrat sig vilket, Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter. Sökandens ombud har bemött inkomna yttranden, se skrivelse för mer information.

Avståndet till kollektivtrafik är inom ett rimligt gångavstånd. Bygglovenheten bedömer att föreslagna tomt A förläggs i en lucka mellan beviljat bygglov för parhus i väst, stigande skog- och bergsparti i norr, ädellövskog i öst samt parhus i söder. Föreslagna tomt B följer bebyggelsestrukturen med att angränsa till beviljat bygglov för parhus i öst, bebyggd bostadsfastighet i söder, samt avgränsas av väg i väst och stigande bergsparti i norr. Föreslagna åtgärder tar stöd i landskapet genom placering nedanför och framför berget och skogen. Sökta åtgärder ansluter till och kompletterar befintlig bebyggelse och tar tillräcklig hänsyn till landskapsbilden.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

32 (50)

Bygglovenheten bedömer dock att efterfrågan på bebyggelse i närområdet är hög. Det har sedan 2013 beviljats 6 stycken förhandsbesked/bygglov utan föregående förhandsbesked, så översiktsplanens riktlinje om att 1-2 tomter i ett område kan beviljas har därmed redan överskridits. Undantag kan göras för dessa två tomter, då bygglovenheten bedömer att de nu sökta åtgärderna utgör naturliga luckor i befintlig bebyggelse. Vid kommande ansökningar kan krav på detaljplan ställas för ytterligare byggnation.

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. Bygglovenheten bedömer att det i grannars yttrande inte har framkommit några synpunkter som tyder på sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL). Gällande möjligheten att lösa vatten och avlopp har Miljöenheten utrett och bedömt att skyddsavstånden är tillräckliga, se Miljöenhetens yttrande. Övriga frågor är civilrättsliga.

Bedömning av specifik husutformning, placering och storlek av byggnaderna görs först i kommande prövning av bygglov. Det är av stor vikt att byggnaderna anpassas till rådande naturförutsättningar samt placeras nedanför det stigande skogs- och bergsområdet. Bygglovenheten bedömer att åtgärden uppfyller översiktsplanens riktlinjer och kriterier i tillräckligt mån samt de i sammanhanget relevanta kraven i Plan- och bygglagen.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-06-30

Situationsplan inkom 2020-06-30

VA-plan inkom 2020-08-05

Yttrande från Trafikverket inkom 2020-08-12

Yttrande från Kungälv's energi inkom 2020-08-14

Yttrande från Länsstyrelsen inkom 2020-08-19

Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-09-01

Granneyttrande inkom 2020-08-17

Skrivelse, förtydligande av granneyttrande inkom 2020-08-18

Granneyttrande inkom 2020-08-23

Granneyttrande inkom 2020-08-24

Granneyttrande inkom 2020-08-24

Skrivelse- svar på granneyttrande inkom 2020-09-10

Bebyggelseutveckling Arnebo, upprättad 2020-09-23

Tjänsteskrivelse 2020-09-23

## Beslut

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

Anteckning till protokollet lämnas av Johanna Salekär (KD) – Se bilaga

**Avgift** 13 511:-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen*

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV'S  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2020-10-08  
33 (50)

*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

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten.

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

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

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

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

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 140/2020

## **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	2020-09-23
Ansökan	2020-06-12
Situationsplan	2020-07-05
Sektionsritning	2020-07-05
Svar på kommunikering	2020-07-05
Yttrande från Trafikverket	2020-09-07
Markplaneringsritning dagvatten	2020-09-19
Yttrande från Trafikverket, tillägg	2020-09-23

### **Yrkande**

Claes Andersson (L): Åtgärden passar väl in på platsen och dess förutsättningar. Bygglov beviljas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

Bygglov beviljas med stöd av 9 kap. 31 och 35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Anteckning till protokollet lämnas av Johanna Salekärr (KD) – Se bilaga

## Avgift

Handläggning 4 800:-

*Avgiften omfattar handläggning 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

Sökande har kommunicerats förslag till beslut och givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Inför prövningen av ärendet till nämnden 2020-08-13 inkom sökande med svar på kommunikeringen och anser att ansökan ska beviljas. Efter vidare utredning kvarstår Bygglövenhetens förslag till beslut och bedömningen är oförändrad.

## 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).

För att få startbesked behöver följande lämnas in:

- Förslag till kontrollplan.

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

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.

Hur man överklagar bifogas.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

36 (50)

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 141/2020

## **Kastellegården 1:52, Fårhuset 1 - Nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnader (Dnr MOBN2020/0590)**

Ansökan avser nybyggnad av fyra flerbostadshus med totalt 60 lägenheter. Hus J, K och L1 får respektive en area på 324 kvm BYA, 1 200 kvm BTA och 65 kvm OPA. Hus M1 får en area på 321 kvm BYA, 1200 kvm BTA och 62 kvm OPA. Ansökan avser också komplementbyggnader i form av cykelförråd (4 st), cykelparkering under tak (5 st), återvinningshus (4 st) och växthus (1 st). Komplementbyggnaderna får en sammanlagd area på 347 kvm BYA/BTA. Till ansökan ingår också markförändringar och angöring av gårdsytor och parkeringsplatser. Gårdsytor och parkeringsplatser är även tänkt för kommande byggnation av planerade bostadsrätter i området som byggs i senare etapp.

Fastigheten omfattas av detaljplan Ytterby 360, Nordtag. Bestämmelserna innebär bland annat att 40 % av fastighetsstorleken får bebyggas. Byggrätterna för fastigheten Fårhuset 1 där hus K uppförs blir 868 kvm. Den föreslagna byggnadsarean där blir 405 kvm BYA. Övriga fastigheter är ännu inte avstyckade från Kastellegården 1:52. Detaljplanen reglerar också att samlad parkering, med fyra eller fler platser får inte orienteras mot GATA.

Föreslagna parkeringsplatser med fyra eller fler platser har avgränsats från gata med komplementbyggnader och på något ställe med växtlighet. Detta får anses vara förenligt med detaljplanens bestämmelse. Förslaget överensstämmer därmed i sin helhet med detaljplanen.

Ärendet har remitterats till kommunens enhet för Trafik Gata Park (TGP), Renhållningsenheten samt Bohus Räddningstjänstförbund (BORF) som framför synpunkter, se yttrande. TGP och Renhållningen yttrar att det finns lösningar för parkering och uppställningsplatser som inte är optimala ur trafiksäkerhetssynpunkt, men som inte går att ändra under rådande förutsättningar. I övrigt är synpunkterna mer av upplysningsart och att se över i den fortsatta processen. Sökande har inkommit med bemötande av yttrandena.

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	2020-10-01
Ansökan	2020-07-06
Tillgänglighetsutlåtande	2020-07-06
Intyg, tillgänglighet	2020-09-16
Färgsättning	2020-07-06
Yttrande från BORF	2020-09-03
Yttrande från TGP	2020-07-08
Bemötande yttranden	2020-09-25
Yttrande från TGP	2020-10-01
Yttrande från Renhållningen	2020-09-30

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

38 (50)

Ritningar enligt:

Situationsplan	2020-08-14
Situationsplan, landskap	2020-08-14
Handlingsförteckning – Huvudritningar	2020-09-14
Handlingsförteckning – Mark och VA	2020-09-25
Handlingsförteckning – Landskap, kompl.	2020-09-25

## 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 2022-01-19.

---

## 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 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.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

39 (50)

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 142/2020

## **Klocktornet 36 - Rivning samt nybyggnad av flerbostadshus och parhus (Dnr MOBN2020/0610)**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och parhus samt rivningslov för rivning av befintlig byggnad på fastigheten Klocktornet 36. Ansökan omfattar 124 bostadslägenheter samt ett flertal lokaler för handel. Under kvarteret finns ett parkeringsgarage samt flerbostadshusen i bottenplan längs med Strandgatan och Västra Gatan har lokaler för handel samt miljörum. Infart till parkeringsgaraget sker vid Glasbruksgränd. Byggnadernas totala byggnadsarea är 4086 m<sup>2</sup> och bruttoarean uppgår till 14 978 m<sup>2</sup> samt öppenarean 153 m<sup>2</sup>. Ansökan omfattar även skylt (vepa) som ska sitta på fasaden mot glasbruksgränd innan rivningen. Parkeringsgaraget innehåller 92 bilparkeringsplatser samt att det finns en parkeringsplats på gården. Det totala antalet cykelplatser är 270.

För fastigheten gäller detaljplan Kungälv 1816 antagen 2019-12-05. På detaljplanen har kvarteret olika egenskapsbestämmelser för att skapa en varierad bebyggelse inom kvarteret. Kvarteret är uppdelad i 11 byggnadsvolymer med varierande byggnadshöjd. Alla tak ska utföras med sadeltak det finns dock variation inom planen gällande takvinkel och bredd på frontespiser. Användningen får vara bostäder, centrum i bottenvåning och parkering under mark. Fasader i anslutning till Västra gatan ska utföras i trä och målas i traditionell ljuskulör, övriga fasader ska utföras med i huvudsak ljus färgsättning och får utföras i trä eller puts. Startbesked får inte ges för husbyggnationen förrän marksanering genomförts enligt bestämmelse om skydd mot störning.

Bygglovenheten bedömer att gestaltningen uppfyller syftet med detaljplanen som är att gestaltningsmässigt bygga vidare på den befintliga miljön i centrum (inklusive kulturmiljön utmed västra gatan). Bygglovenheten bedömer vidare utformningen följer planen gällande materialval och färgsättning. Utformningen byggnationen bottenplan bedöms följa detaljplanens syfte och bestämmelser där bottenplan utgörs av i huvudsak handelslokaler längs med Västra gatan och Strandgatan.

Bygglovenheten bedömer att den befintliga byggnaden som ska rivas inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde och att rivningslov därför ska beviljas.

Bygglovenheten bedömer att bygglov ska beviljas.

### **Beslutsunderlag**

Bygglovenhetens tjänsteskrivelse	2020-09-23
Ansökan	2020-07-10
Nybyggnadskarta	2020-07-10
Planritning översikt plan 9	2020-07-10
Planritning översikt plan 10	2020-07-10
Planritning översikt plan 11	2020-07-10
Planritning översikt plan 12	2020-07-10

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

41 (50)

Planritning översikt plan 13	2020-07-10
Planritning översikt plan 14	2020-07-10
Planritning översikt plan 15	2020-07-10
Planritning översikt takplan	2020-07-10
Planritning plan 8 del 10 och 20	2020-07-10
Planritning plan 9 del 10	2020-07-10
Planritning plan 9 del 20	2020-07-10
Planritning plan 10 del 10	2020-07-10
Planritning plan 10 del 20	2020-07-10
Planritning plan 11 del 10	2020-07-10
Planritning plan 11 del 20	2020-07-10
Planritning plan 12 del 10	2020-07-10
Planritning plan 12 del 20	2020-07-10
Planritning plan 13 del 10	2020-07-10
Planritning plan 13 del 20	2020-07-10
Planritning plan 14 del 10	2020-07-10
Planritning plan 14 del 20	2020-07-10
Planritning plan 15 del 20	2020-07-10
Planritning takplan del 10	2020-07-10
Planritning takplan del 20	2020-07-10
Fasadritning mot Västra Gatan	2020-08-20
Fasadritning mot Glasbruksgränd och södra gränd	2020-08-20
Fasadritning N	2020-07-10
Fasadritning Ö	2020-07-10
Fasadritning mot Strandgatan	2020-07-10
Fasadritning V	2020-07-10
Fasadritning parhus	2020-07-10
Fasadritning S	2020-07-10
Sektionsritning A-A	2020-07-10
Sektionsritning B-B	2020-07-10
Sektionsritning C-C, D-D	2020-07-10
Sektionsritning E-E, F-F	2020-07-10
Bilaga – tillgänglighet	2020-07-10
Bilaga – kulör och material	2020-07-10
Bilaga – ytsammanställning	2020-07-10
Bilaga – parkeringsutredning	2020-09-30
Skylt	2020-07-14
Bilaga – rapport rivning	2020-07-10
Konstruktionsritning rivning	2020-07-10
Yttrande från BORF	2020-08-17
Yttrande från Miljöenheten	2020-08-11
Yttrande från TGP	2020-09-17
Yttrande från Renhållningen	2020-09-17

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Beslut

Ansökan om bygglov beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900)

Ansökan om rivningslov beviljas enligt 9 kap. 34 § PBL.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag

---

## Avgift

Handläggning 136 491 :-

*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.

Hur man överklagar bifogas.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren.

Åtgärden kan kräva tillstånd av eller anmälan till annan myndighet.



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2020-10-08

43 (50)

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

44 (50)

§ 143/2020

## **Slätten 1:110 - Tillbyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2020/0690)**

Ärendet utgår.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2020-10-08

Sida

45 (50)

§ 144/2020

## **Kalle Glader 4 - Tillbyggnad av industribyggnad samt rivning del av byggnad (Dnr MOBN2020/0761)**

Ärendet utgår.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 145/2020

## **Romelanda-Ranneberg 1:8 - Prövning av byggsanktionsavgift (Dnr MOBN2020/0512)**

En ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus inkom till Bygglövenheten den 2020-06-05. Tillbyggnaden avser ny övervåning och omfattar 10,5 kvm BYA/109 kvm BTA.

Vid platsbesök den 2020-06-23 kunde det konstateras att övervåningen redan var byggd, således utan bygglov och startbesked. Då åtgärden har påbörjats utan startbesked ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften uppgår till 45 881 kr enligt beräkning av byggsanktionsavgift tillhörande detta beslut. Sanktionsavgiften baseras på sanktionsarea (berörd area minskad med 15 kvm) som beräknas till 94 kvm.

Bygglov för till- och ombyggnaden har getts i efterhand genom beslutsnummer MOBN2020/0512-12 den 2020-09-02.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse Romelanda-Ranneberg 1:8 - Prövning av byggsanktionsavgift

Foton platsbesök 2020-09-07

Byggsanktionsavgift beräkning 2020-09-07

### **Beslut**

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL (2010:900) och 9 kap. 7 § p. 1 PBF (2011:338) påförs ägarna till fastigheten Romelanda-Ranneberg 1:8 [REDACTED] och [REDACTED], en byggsanktionsavgift om 45 881 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas solidariskt enligt 11 kap. 60 § PBL.

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.

[Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 146/2020

## **Samverkansavtal gällande hantering av bygglovsenhetens ärende mellan Kungälv kommun och Lilla Edets kommun (Dnr MOBN2020/0783)**

Det har kommit en förfrågan från Lilla Edets kommun om att de vill att Kungälv kommun och Lilla Edets kommun ingår ett samverkansavtal gällande hantering av bygglovsärende vid t ex jäv situationer.

### **Beslutsunderlag**

Samverkansavtal gällande hantering av bygglovsenhetens ärende mellan Kungälv kommun och Lilla Edets kommun (Dnr MOBN2020/0783)

### **Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden uppdrar åt 1:e vice ordförande i nämnden att skriva på samverkansavtal gällande bygglovsärende mellan Kungälv kommun och Lilla Edets kommun.

---

Expedieras till

Kommunstyrelse

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLV  
KOMMUN**



Justeras sign



§ 147/2020

## Ullstorp 1:3 och Arntorp 2:12 - Områdesnamn (Dnr MOBN2020/0786)

Ett nytt bostadsområde planeras mellan Ullstorp och Olseröd i norra delen av Kungälv's tätort. Kommunstyrelsen har beslutat att ett planprogram skall tas fram innan arbetet med detaljplanen startas. Kommunen och Bokab har ungefär hälften var av området. Även privata intressenter har ett mindre område i den norra delen av området. Området berör historiskt till största delen Ullstorp och Olseröd men även delar av Solbräcke och Löstorp. Efter en fastighetsreglering har en del av området reglerats till bokabs exploateringsfastighet Arntorp 2:12. Arntorp har dock inget med området att göra, så detta namn bör inte användas. Inicialt har två olika namn använts för området, Östra Ullstorp och Dammbergen. Eftersom infarten kommer att ske från Ullstorp och inte från Olseröd, så är Östra Ullstorp det alternativ som är bäst om man skall använda något med koppling till ett traktnamn. Dammbergen är bergen som är en stor del av det nya området. Båda alternativen har koppling till området och är tänkbara namn.

Bokab har börjat använda namnet Östra Ullstorp. Namnet Dammbergen förekommer bland annat på lantmäteri- och orienteringskartor, i en inventering av närströvområden antagen av KF 2008 som en del i kommunens naturvårds- och friluftlivsplan och som namn på området i beskrivningen av planprogrammet på kommunens hemsida.

Att enas om ett namn för området bör ske i detta tidiga skede då det inte bör innebära några direkta kostnader eller andra problem. Arbetet med planprogram, detaljplan och genomförande av området kommer att hålla på under ett antal år framöver.

Namnberedningen har haft en dialog i ärendet och förordar namnet Dammbergen. Området är inte bara en del av Ullstorp utan innehåller även delar av Olseröd, Solbräcke och Löstorp. Namnet ger en egen identitet åt området och har gammal anknytning till platsen.

### Beslut

Områdesnamnet Dammbergen fastställs.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S  
KOMMUN



Justeras sign

§ 148/2020

## Redovisning av delegationsbeslut

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

Miljöenheten:

- MOBNM-2019-3 M-2020-1392 2020-09-21
- MOBNM-2019-2053 M-2020-1243 2020-08-28
- MOBNM-2020-1209 M-2020-1261

Bygglov:

- MOBN 2020/0307-27
- MOBN2020/0158-29
- TMN2015/764-157

## Beslut

Redovisningen godkänns.

\_\_\_\_\_

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 149/2020

## Beslut från annan myndighet

Förvaltningen redovisar beslut från annan myndighet som inkommit sedan det senaste sammanträdet.

### Beslut

Informationen antecknas.

---

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign