

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-04-22

Sida

1 (7)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Inlandsrummet samt digitalt via Teams klockan 09:00-15:00

Beslutande Roberth Österman (M) Ersätter Kenneth Frii (C)
Charlotta Windeman (M) 1:e vice ordförande
Claes Andersson (L) 2:e vice ordförande
Mona Haugland (S)
John Magnusson (SD)

Ersättare William Hult (S)
Martin Ottosson (UP)
Bengt Ludvig (S)
Johanna Salekärr (KD)

Sekreterare Oskar Ivarsson Paragraf 113, 116
Omedelbar justering

Ordförande Charlotta Windeman (M)

Justerande John Magnusson (SD)

Ej närvarande Kenneth Frii (C)

Övriga deltagare Mirsad Radonicic, bygglovenheten §§ 113, 116
Kristina Franzén, miljöenheten §§ 113, 116
Chennie Johansson, bygglovenheten §§ 113, 116

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Miljö och Byggnadsnämnden Sammanträdesdatum 2021-04-22

Datum då anslag sätts upp 2021-04-22 Datum då anslag tas ner 2021-05-14

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

2021-04-22

2 (7)

Innehållsförteckning

Valler 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (Dnr MOBN2020/1117)3	
Ödsmål 3:132 - Nybyggnad av garage (Dnr MOBN2021/0127)	6

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 113/2021

Valler 1:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus samt två garage (Dnr MOBN2020/1117)

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage på varsin tomt. Enligt ansökan anges nytillkommen byggnadsarea om cirka 220 kvm per tomt samt nytillkommen bruttoarea på 320 kvm per tomt. På inkommen situationsplan redovisas ett bostadshus om cirka 150 kvm byggnadsarea samt garage om cirka 65 kvm byggnadsarea per tomt. Den västra tomten (tomt 1) uppgår till en storlek om cirka 3800 kvm och den östra tomten (tomt 2) till cirka 1800 kvm.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom jordbruksmark 2020, enligt rapporten ”Utredning av jordbruksmark, Kungälv kommun 2020”, som Naturcentrum AB utfört på uppdrag av Kungälv kommun (Naturcentrum rapport – projekt nr 2347, daterad 2020-12-20). Enligt utredningen framgår att marken utgörs av åkermark. Platsen ligger inom område av riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB) samt värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen. Platsen är belägen strax utom strandskyddsområde enligt 7 kap. 13-18 §§ MB samt naturreservat och Natura 2000-område (habitatdirektivet), för Vallerån. Inga kända fornlämningar finns i närheten. Enligt Sveriges geologiska undersöknings kartunderlag utgörs platsen av postglacial finlera med ett jorddjup på cirka 10–30 meter inom sökta platser.

Platsen ligger cirka 11 km körväg från påfart till väg E6 och väg 168. Avståndet till Diseröd tätort är cirka 4,5 km körväg. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 170 meter.

Miljöenheten har yttrat 2021-03-16 att förhandsbesked inte bör beviljas. Miljöenheten anser att platsen för de föreslagna nybyggnationerna bedöms som brukningsvärd jordbruksmark och därmed inte bör bebyggas. Vid platsbesök kunde miljöenheten konstatera att det rör sig om mark som är jordbruksmark (åkermark, betesmark eller slätter). Miljöenheten har även granskat flygfoton där man kan se att marken tidigare har brukats. Vidare yttras att det i Kungälv kommuns översiktsplan står att jordbruksmark i princip inte ska användas för ny bebyggelse och att kommunen särskilt ska hushålla med den mest värdefulla jordbruksmarken. Både åkermark och betesmark ska skyddas enligt miljöbalken om den är brukningsvärd. I miljöbalkens tredje kapitel står det att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Enligt Kungälv kommuns miljöpolitiska program som antogs 2016 ska det öppna landskapet värnas och man ska bevara och utveckla värdefulla naturområden. Vidare står det att detta skydd ska ske genom att hänsyn tas till miljön i beslut inom våra olika verksamheter, och genom att värna värdefull natur i planering och tillstånd. Sökanden har i inkommen VA-planering redovisat att vatten och avlopp går att lösa för nybyggnationerna. Se bifogat yttrande.

Kungälv Energi har yttrat 2021-03-03 att de inte har något att erinra mot byggnation enligt bifogad situationsplan. Att beakta: 1. Minsta avstånd till byggnad är 5m, från befintlig transformatorstation som är placerad i nord/ost. 2. Högsäpningkabel 10kV ligger parallellt

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-04-22

4 (7)

med Vallervägen, måste grävas fram och skyddas vid anläggande av ny infartsväg till fastigheterna. De nya elanslutningarna kommer att hämtas från transformatorstationen. Fiberanslutningar hämtas närmare Trollhättevägen. Se bifogat yttrande.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Honeröd 9:1, Valler 1:4, Valler 1:7, Valler 1:9, Valler 1:20, Valler 1:25 samt Valler och Lid vägsamfällighet. Inga synpunkter mot föreslagna åtgärder har inkommit.

Platsen har varit aktuell i tidigare ärende om förhandsbesked med d.nr. MOBN2020/0747. Då ansöktes om ett bostadshus med tillhörande garage inom västra delen av markområdet, men med en angiven tomt som omfattade hela markområdet om 10 000 kvm samt även inkluderade strandskyddsområde. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade om negativt förhandsbesked 2020-11-19, i beslut § 168/2020. Tidigare sökt placering av bostadshus (MOBN2020/0747), i jämförelse med nu sökt placering av bostadshus inom västra tomten, skiljer sig inte något större. Däremot var garagebyggnaden i tidigare ärende placerade söder om sökt bostadshus, vilket skiljer sig från nu sökt placering av garage, norr om bostadshuset. Främsta skillnaden från tidigare ansökan och aktuellt ärende, är att det nu lagts till ännu en tomt med bostadshus och garage i öster samt att föreslagna tomter i aktuell ansökan är förlagda utanför strandskyddsområde.

Föreslagna bostadshus och garage har placeringar inom ett större, öppet markområde, beläget mellan befintliga bostadsfastigheter i öst och väst. Sökta åtgärder bedöms därmed till viss del ansluta till rådande karaktär, genom placeringen på det obebyggda markområdet mellan befintlig bebyggelse. Föreslagna byggnationer är dock placerade mer i framkant mot intilliggande lokalväg i norr samt längre ut mot det omgivande, öppna jordbrukslandskapet åt nordväst, norr och nordöst.

Föreslagna åtgärder tar inventerad åkermark i anspråk, vilket inte är förenligt med gällande översiktsplan. Miljöenheten har yttrat att förhandsbesked inte bör beviljas då platsen utgörs av brukningsvärd jordbruksmark och därmed inte bör bebyggas. 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 § (punkt 3) PBL samt kommunens översiktsplan.

Föreslagen byggnation ligger även inom ett område som är av riksintresse för naturvård. Omfattande exploatering i riksintresse för naturvård får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma, med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena, enligt kommunens Naturvårds- och friluftslivsplan. Platsen omfattas också av värdefullt odlingslandskap, där det gäller att extra stor försiktighet skall iakttas vid all exploatering med hänsyn till de höga naturvärdena.

Sökta åtgärder bedöms inte syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Åtgärderna strider mot 2 kap. 2 § PBL. Marken kan i och med ovanstående inte anses vara från

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2021-04-22

5 (7)

allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL. Bygglov får därför inte beviljas och negativt förhandsbesked ska därmed ges.

Miljö- och byggnadsnämnden har tidigare beslutat om ett negativt förhandsbesked 2020-11-19, i beslut § 168/2020, med hänvisning till bl.a. att platsen utgörs av åkermark och inte bedöms lämplig för byggnation. Bedömning kvarstår om att platsen inte bedöms lämplig för byggnation.

Bedömningsunderlag

Ansökan inkom 2020-12-19
Situationsplan inkom 2020-12-19
VA-planering inkom 2021-01-08
Svar på kommunikering inkom 2021-04-15
Yttrande från Kungälv Energi inkom 2021-03-03
Grannyttrande inkom 2021-03-05
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-03-16
Översiktsbild flygfoto upprättad 2021-03-01
Tjänsteskrivelse upprättad 2021-04-06

Beslut

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

Avgift

Handläggning 7616:-
Reducering - 3046:-

Totalsumma: 4570:-

Tidsfristen började löpa 2021-02-03 och beslut fattades 2021-04-22, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 8 dagar. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-04-01, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande, se svar på kommunikering inkom 2021-04-15.

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

§ 116/2021

Ödsmål 3:132 - Nybyggnad av garage (Dnr MOBN2021/0127)

Ansökan avser uppförande av garage med en byggnadsarea om cirka 40 kvm. Inom fastigheten finns även en huvudbyggnad samt flera mindre komplementbyggnader.

Fastigheten omfattas av detaljplan Kode 64. Bestämmelserna innebär bland annat att den maximalt tillåtna byggnadsarean för alla byggnader inom fastigheten är 75 kvm.

Huvudbyggnaden har enligt inlämnad situationsplan en byggnadsarea på omkring 110 kvm vilket redan överstiger vad detaljplanen tillåter. Utöver huvudbyggnaden finns det inom fastigheten även flera mindre byggnader. Dessa byggnader har enligt sökandes egna uppgifter en byggnadsyta som överstiger de femton kvm som är tillåtet att uppföra utan att göra en anmälan eller bygglovsansökan till kommunen. Dessa byggnader är enligt sökandes uppgifter uppförda för mer än 10 år sedan.

Bygglovenheten har inte fått in en situationsplan som redovisar alla byggnader på fastigheten och kan därför inte göra en exakt uträkning av hur många kvadratmeter byggnadsarea som är utnyttjad.

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. Detta garage kan inte anses vara liten då den sammanlagda byggnadsarean med garage och bostadshus, enligt inlämnad situationsplan, uppgår till cirka 150 kvm. Alltså dubbelt så mycket som planen medger. Utöver detta finns ytterligare byggnader inom fastigheten som också bör räknas in i byggnadsytan.

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

Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2021-02-09
Skrivelse inkom 2021-03-24
Situationsplan inkom 2021-02-09
Plan-, fasad-, sektionssritning inkom 2021-02-09

Beslut

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

Avgift

Handläggning 4 855:-
Reducering - 971:-

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-04-22

7 (7)

Totalsumma: 3 884:-

Avgiften omfattar handläggning.

Tidsfristen började löpa 2021-02-09 och beslut fattades 2021-04-22, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 1 vecka. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

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

Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign