

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-02-18

Sida

1 (19)

Plats och tid Stadshuset plan 2, Klockan 09:00-10:30

Beslutande  
Charlotta Windeman (M) 1e vice ordförande  
Claes Andersson (L) 2e vice ordförande  
John Magnusson (SD)  
Bengt Ludvig (S)  
Mona Haugland (S)

Ersättare  
William Hult (S)  
Roberth Österman (M)  
Martin Ottosson (UP)  
Johanna Salekärr (KD) §§ 38, 41-42, 44

Sekreterare  
Oskar Ivarsson Paragraf 38–39, 41–42, 44  
Omedelbar justering

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	2021-01-21
Datum då anslag sätts upp	2022-02-18	Datum då anslag tas ner	2020-03-12
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

2021-02-18

2 (19)

Övriga deltagare	Fredric Norrrå, sektor samhälle och utveckling	§§ 38–39, 41–42, 44
	Mirsad Radoncic, bygglovenheten	§§ 38–39, 41–42, 44
	Kristina Franzén, miljöenheten	§§ 38–39, 41–42, 44
	Marit Lorenzen, bygglovenheten	§44
	Ulrica Reuterberg, bygglovenheten	§§ 41–42
	Nanna Starast, bygglovenheten	§§ 38–39

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

3 (19)

## Innehållsförteckning

Stenhålt S:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Dnr MOBN2020/0805-22 .....	4
Restad 12:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus Dnr MOBN2020/1098-6 .....	8
Norrmannebo 2:45- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Dnr MOBN2020/0831.11	
Harestads-röd 1:4- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Dnr MOBN2020/0987-19.....	14
Lundby 4:1 - Ansökan om förhandsbesked för två st enbostadshus Dnr MOBN2020/1052-25.....	16

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

§ 38/2021

## Stenhålt S:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Dnr MOBN2020/0805-22

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus. Enligt inkommen situationsplan redovisas ett enbostadshus om cirka 200 kvm byggnadsarea, med tillhörande tomt om cirka 3300 kvm. Föreslagen åtgärd är belägen strax sydväst om Hedmossen. Mossen består av synliga vattenområden och omsluts av orört skogs- och bergsområde.

För platsen saknas detaljplan och omfattas inte i övrigt av särskilda bestämmelser. Inom fastigheten finns fornlämningsområde i form av ett gravfält, RAÄ-nummer Romelanda 4:1, beläget nordost om platsen samt norr om intilliggande mosse. Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartunderlag utgörs platsen av postglacial sand, med ett jorddjup mellan cirka 3–10 meter, som angränsar till urberg i syd. Platsen ligger cirka 50 meter från förutsättningar för skred i finkornig jordart, enligt kartunderlag från SGU. Informationen bygger på en beräkningsalgoritm som utifrån att jordartstyp, terrängmodell och kritisk lutning (1:10) definierat markområden med finkornig jordart som har förutsättningar för jordskred. Informationen är tänkt att användas i tidigt planeringskede för att identifiera områden där det kan finnas skredfara och där ytterligare undersökningar behöver göras.

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

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2020-11-19, där Bygglovenheten föreslog negativt förhandsbesked, men ärendet blev återremitterat för vidare handläggning genom beslut § 170/2020. Därefter har vidare handläggning skett genom att berörda sakägare fått tillfälle att yttra sig samt att remiss har skickats till Miljöenheten, Kungälv Energi och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

Miljöenheten yttrar 2021-01-27 att de inte har något att invända mot ansökt åtgärd. Platsen omfattas inte av några höga naturvärden enligt kommunens naturvårds- och friluftslivsplan. Enskild dricksvattentäkt och enskild avloppslösning ska anläggas enligt inkommen VA-planering. För mer information, se yttrande.

Kungälv Energi yttrar 2021-01-12 att de inte har något att erinra mot byggnation enligt bifogat situationsplan. Det finns el och fiber i nära anslutning till fastigheten. Vidare vill Kungälv Energi att man observerar befintlig högspänningskabel (10.000V) i vägområdet, som är viktigt att tänka på vid ny infart. Begär utsättning. För mer information, se yttrande.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet yttrar 2021-01-19 att närmaste fornlämningar är belägna på ca 200 meters avstånd och att Länsstyrelsen ser med hänvisning till kulturmiljölagens bestämmelser inget hinder mot den planerade åtgärden. För mer information, se yttrande.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuella åtgärder (enligt 9 kap. 25 § PBL). Berörda sakägare har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Berget 1:5, Berget 1:6, Berget

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

5 (19)

2:1, Romelanda-Torp 1:6, Romelanda-Torp 4:1, Stenhålt 1:5, Stenhålt 1:8, Stenhålt 1:22, Stenhålt 1:37 och Stenhålt samfällighetsförening. Inga synpunkter mot förslagen åtgärd har inkommit.

Fastigheten har tidigare varit aktuellt i ärende om förhandsbesked år 2017, d.nr. MOBN2017/0684. Ansökan avsåg då en tomt samt nybyggnad av bostadshus och garage strax norr om nu sökt plats, närmare intill Hedmossen. Bygglovenheten kommunicerade förslag om negativt förhandsbesked då åtgärden bl.a. inte utgjorde en lucktomt samt inte bedömdes som ett varsamt tillägg i det orörda skogs- och bergsområdet intill mossen. Sökanden återtog sin ansökan och ärendet avskrevs.

Förslagen åtgärd uppvisar ingen likhet med en lucktomt, då inga befintliga byggnader finns i norr, öst eller syd om sökt plats. Förslagen tomt angränsar i väst åt väg följt av befintligt bostadshus, i norr åt öppet markområde följt av Hedmossen, i öst åt öppet markområde samt skogsmark och i syd åt stigande, kuperat skogs- och bergsområde.

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

Sökt bostadshus ligger visserligen på ett kort avstånd från befintlig bebyggelse, men lägger sig på andra sidan vägen av denna. Åtgärden uppvisar därför inget strukturellt samband med närmsta befintliga hus och bedöms därmed inte komplettera bebyggelsen. Förslaget hus skulle istället bli ett exempel på hur bebyggelse sprids ut i orörd natur i motsats till att den hålls samman. För att kunna räknas som i anslutning till och komplettering av befintlig bebyggelse, krävs en högre grad av samband mellan ny och befintlig bebyggelse än vad den föreslagna åtgärden visar. Byggnation på sökt plats skulle sakna logisk avgränsning åt norr och öst. Ett hus på sökt plats öppnar därmed upp för vidare byggnation på platsen, då befintliga byggnader eller annan logisk avgränsning saknas. Åtgärden bedöms inte vara ett varsamt tillägg, där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, enligt 2 kap. 6 § (sista stycket) PBL. Bygglovenheten bedömer att sökt åtgärd inte främjar en ändamålsenlig struktur eller en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse i enlighet med 2 kap. 3 § (punkt 1) PBL. Åtgärden tar inte hänsyn till landskapsbilden eller intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § (punkt 1) PBL samt uppfyller inte översiktsplanens kriterie II.

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

Enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) framgår förutsättning för skred i finkornig jordart runtom Hedmossen, cirka 50 meter norr om aktuell plats. Vid ett eventuellt bygglovsskede på aktuell plats kommer därmed en geoteknisk undersökning att krävas in, på grund av förutsättningarna strax norr om platsen.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-09-29

Bilaga till ansökan inkom 2020-09-29

Situationsplan inkom 2020-09-29

Skrivelse, svar på kommunikering inkom 2020-10-25

Situationsplan, VA-planering inkom 2020-12-11

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-02-18

6 (19)

Yttrande från Kungälv Energi 2021-01-12  
Yttrande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet inkom 2021-01-19  
Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-01-27  
Granneyttrande inkom 2021-01-18  
Flygfoto och situationsplan upprättad 2020-10-12  
Tjänsteskrivelse upprättad 2021-02-02

## Yrkande

Mona Haugland (S): Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd bedöms vara ett generationsboende och passar väl in i landskapsbilden. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

## 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 § PBL.

## Avgift

Handläggning 10 740: -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-01-29, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inte inkommit med nytt yttrande. Sökanden har sedan tidigare inkommit med yttrande, inför tidigare prövning i nämnden, se svar på kommunikering som inkom 2020-10-25.

## 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.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2021-02-18

Sida

7 (19)

Byggnader skall placeras och anpassas till terrängförhållandena och vidare anpassas till lokal byggnadstradition. Vid bygglovsansökan se information på kommunens hemsida. Vid ett bygglovsskede på aktuell plats kommer en geoteknisk undersökning att krävas in.

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

§ 39/2021

## **Restad 12:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus Dnr MOBN2020/1098-6**

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus om cirka 200 kvm BYA/BTA samt vardera tomt om cirka 2000 kvm, enligt inkommen ansökan. Enligt inkommen situationsplan redovisas ett bostadshus om cirka 90 kvm byggnadsarea med tillhörande tomt om cirka 1900 kvm i väster, samt ett bostadshus om cirka 125 kvm med tillhörande tomt om cirka 3250 kvm i öster.

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom värdefullt odlingslandskap enligt Länsstyrelsen samt delvis inom inventerad värdefull åkermark enligt Lantbruksnämnden (motsvarande nuvarande Jordbruksverket). Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Inom grannfastigheten Restad 3:9 har fyra nya tomter beviljats genom förhandsbesked under år 2020, med beslutsdatum 2020-06-18 och beslutsnummer §152/2020, samt beslutsdatum 2020-10-08 och beslutsnummer §137/2020. De ligger sydväst och väster om nu sökta platser. Det finns ytterligare ett pågående ärende om förhandsbesked, d.nr. MOBN2020/0873, väster om nu aktuella platser, inom grannfastigheten Restad 3:9. För en överblick av efterfrågan på bebyggelse i området, se ”Bebyggelseutveckling Restad upprättad 2021-01-21”.

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

Föreslagna åtgärder bedöms inte utgöra lucktomter då avgränsning åt väster saknas. Sökta placeringar är inom ett oexploaterat, orört naturområde, som utgör en del av ett större sammanhängande skogs- och bergsområde. Föreslagna åtgärder bedöms inte utgöra ett varsamt tillägg eller placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan. Åtgärderna strider därmed mot 2 kap. 6 § (punkt 1) PBL samt kommunens gällande översiktsplan.

Föreslagna tomter är kraftigt kuperade och branta i norr och har en total nivåskillnad om cirka 20 meter inom vardera tomt. Bygglövenheten bedömer att den yta som finns mellan den inventerade åkermarken samt kuperade, branta naturförutsättningar på platsen ger en relativt trång och långsmal yta mellan åkermark och berg. Föreslagna åtgärder kan inte anses innebära att naturförutsättningar så långt som möjligt tas till vara och kan inte betraktas som ett varsamt tillägg, där det aktuella närområdets befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärderna strider därmed mot 2 kap. 6 § (sista stycket) PBL och 8 kap. 9 § (punkt 1) PBL.

Föreslagen tomt är delvis inom och ny tillfartsväg är helt inom inventerad värdefull åkermark.

Väster om platsen finns en pågående ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av två bostadshus på varsin tomt, i ärende MOBN2020/0873. I nuläget ansöks därmed totalt om 4 nya bostadshus intill varandra utefter samt inom det kuperade, branta samt oexploaterade skogs- och bergsområdet. Bygglövenheten har i ärendet intill gjort bedömningen att föreslagen

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

9 (19)

byggnation, med liknande utformning som nu aktuell ansökan, inte är lämplig bl.a. på grund av rådande naturförutsättningar på platsen samt att det råder en hög efterfrågan i närområdet för byggande.

Mellan aktuellt ärende samt pågående ärende väster om platsen skapas även en yta mellan föreslagna nya tomter. Utöver nu aktuella ansökningar har redan 4 nya bostadshus och tomter beviljats genom förhandsbesked under år 2020, genom beslut §152/2020 samt beslut §137/2020. Översiktsplanens riktlinje om att 1-2 tomter i ett område kan beviljas har därmed redan uppfyllts. Bygglovenheten bedömer att detaljplanläggning bör föregå eventuell ytterligare nybyggnation, på grund av att det råder stor efterfrågan i närområdet för byggande. Enligt kommunens översiktsplan liksom Plan- och bygglagen ska detaljplanekrav ställas för nu ansökta åtgärder, enligt 4 kap. 2 § (punkt 3a) PBL.

Oavsett detaljplanekravet föreligger även övriga här nämnda hinder mot byggnation. Detaljplanekravet och övriga hinder gäller oberoende av varandra. Åtgärden strider mot plan- och bygglagen och gällande översiktsplan.

## Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-12-14

Situationsplan inkom 2020-12-14

Fullmakt inkom 2021-01-13

Bebyggelseutveckling Restad upprättad 2021-01-21

Flygfoto med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2021-01-12

Terrängskugga med höjdkurvor och situationsplan upprättad 2021-01-12

Tjänsteskrivelse upprättad 2021-02-02

## Beslut

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

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

## Avgift

Handläggning 5950: -

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats den 2021-01-21, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inte inkommit med yttrande

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

10 (19)

## Övriga upplysningar

Hur man överklagar bifogas.

§ 41/2021

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Norrmannebo 2:45- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage Dnr MOBN2020/0831-20

För platsen saknas detaljplan och platsen omfattas inte av särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage som enligt inkommen situationsplan har en byggnadsarea på cirka 125 kvm för bostadshuset samt cirka 60 kvm för garaget. Föreslagen tomt har enligt situationsplan en storlek på cirka 2500 kvm. Inga kända fornlämningar finns i närheten.

På aktuell fastighet har sedan tidigare flera prövningar om förhandsbesked skett. År 2018 beviljades två tomter, genom positivt förhandsbesked i beslut § 40/2018. År 2020 gavs ett negativt förhandsbesked i beslut §159/2020, beslutet överklagades till Länsstyrelsen som i beslut 2020-10-08, d.nr 403-35097-20 avslog överklagan.

Aktuellt ärende var uppe för beslut i Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2020-11-19, där Bygglövenheten föreslog negativt förhandsbesked, men ärendet blev återremitterat för vidare handläggning genom beslut § 166/2020. Fastighetsägarna till Braseröd 1:22, Braseröd 1:23 och Norrmannebo 2:9 som blivit hörda samt ev. hyresgäster osv 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.

Ärendet har remitterats till Kungälv energi som yttrar att de inte har något att erinra, se yttrande. Ärendet har remitterats till Miljöenheten som yttrar att de inte har något att erinra, se yttrande. Ärendet har remitterats till Trafikverket som bl.a. yttrar att de inte ser några hinder till att förhandsbeskedet, så som det beskrivits i remitterade handlingar, beviljas på den föreslagna platsen, se yttrande för vidare information kring befintliga väganslutningar mot statlig väg 631.

Sökande kommunicerades 2020-10-20. Sökande har 2020-11-03 inkommit med skrivelse, se skrivelse. Bygglövenheten bedömer att flertalet synpunkter som inkommit i skrivelsen inte är kopplat till aktuellt ärende, då skrivelsen tar upp förhållande och paragrafer som inte omnämns av Bygglövenheten. I övrigt står Bygglövenheten fast vid bedömning av sökt plats. Sökande kommunicerades på nytt 2021-01-14. Sökande har inte inkommit med skrivelse efter det.

Sökt åtgärd uppfyller inte översiktsplanens kriterie (II) Hänsyn till landskapsbilden. Föreslagen tomt är ingen lucktomt och föreslagen placering har inget samband med någon befintlig bebyggelse, då angränsande bostadshus saknas. Föreslagen tomt sprider ut sig i ett exploaterat område där det saknas logisk och visuell avgränsning i nordöst, öst samt syd och sydväst. Oexploaterade områden ska bevaras enligt översiktsplanen.

Sökt åtgärd lägger sig upp på det kuperade skogs- och bergsområdet. Föreslagen placering tar inte stöd i landskapet utan öppnar upp för en ny struktur samt eventuell vidare bebyggelse i det nu oexploaterade skogs- och bergsområdet. Sökt åtgärd placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden främjar inte en ändamålsenlig struktur och tillägget i bebyggelsen kan inte anses vara varsamt. Åtgärden strider därmed mot 2

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum  
Sida

2021-02-18

12 (19)

kap. 3 § p. 1 PBL och 2 kap. 6 § p. 1 och sista stycket PBL.

Föreslagen tomt har nivåskillnader på cirka 8 meter inom föreslagen tomt. Byggnation här skulle kräva sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan, i det för närvarande 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 § p. 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 2020-10-06

Situationsplan inkom 2020-11-30

Skrivelse, svar på kommunikering inkom 2020-11-03

Yttrande från Kungälv Energi inkom 2020-12-02

Yttrande från Miljöenheten inkom 2020-12-11

Yttrande från Trafikverket inkom 2020-12-18

Flygfoto med höjdkurvor och situationsplan, upprättad 2021-01-14

Tjänsteskrivelse, upprättad 2021-02-03

## Yrkande

Charlotta Windeman (M): Ett positivt förhandsbesked ges. Föreslagen åtgärd kan tillåtas på den avsedda platsen, enligt 9 kap. 17 § PBL.

## Proposition

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

Omröstning begärs inte.

## Beslut

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

Johanna Salekärr (KD) lämnat anteckning till protokollet – ett negativt förhandsbesked ska ges enligt förvaltningens förslag till beslut.

## Avgift

Handläggning: 9 727 :-

Reducering: 3 891 :-

Totalsumma: 5 836 :-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Tidsfristen började löpa 2020-11-30 och beslut fattades 2021-02-18, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.*

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS  
KOMMUN



Justeras sign

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

## Kommunicering

Sökande kommunicerades 2020-10-20. Sökande har 2020-11-03 inkommit med skrivelse, se skrivelse. Bygglövenheten bedömer att flertalet synpunkter som inkommit i skrivelsen inte är kopplat till aktuellt ärende, då skrivelsen tar upp förhållande och paragrafer som inte omnämns av Bygglövenheten. I övrigt står Bygglövenheten fast vid bedömning av sökt plats. Sökande kommunicerades på nytt 2021-01-14. Sökande har inte inkommit med skrivelse efter det.

## 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.

§ 42/2021

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

## Harestads-röd 1:4- Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus Dnr MOBN2020/0987-19

För platsen saknas detaljplan och omfattas inte av några särskilda bestämmelser. Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på cirka 110 kvm BYA enligt ansökan. Enligt inkommen situationsplan redovisas en föreslagen tomt på cirka 1400 kvm. Föreslagen tomt angränsar i norr mot åkermark, i öst och syd mot ekonomibyggnader och bostadshus samt i väst mot en bergskulle med träd. Inga kända fornlämningar finns i direkt närhet.

Kungälv Energi yttrar att de inte har något att erinra mot bifogad byggnation och situationsplan, se 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 Harestads-röd 1:12, Harestads-röd 1:23, Harestads-röd 1:25, Harestads-röd 1:27 och Harestads-röd 1:28 samt Kyrkeby Västra Röd Vägsamfällighet. Inga fastighetsägare har yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Avståndet till kollektivtrafik bedöms vara inom ett rimligt gångavstånd. Föreslagen tomt är något av en lucka mellan ekonomibyggnader, bostadshus samt åkermark. Sökt åtgärd placeras inom gårdsmiljön och bedöms följa rådande karaktär och bebyggelsestruktur i området. Förslagen tomt nås via väg som passerar genom gården och djurhållningen, vilket på så sätt ger en ovanlig placering av ett nytt, eget bostadshus med tillhörande tomt direkt intill djurhållningen. Sökt åtgärd ianspråkar inte brukningsvärd åkermark. Sökt åtgärd bedöms uppfylla översiktsplanens kriterier tillräckligt väl.

Vid platsbesök kunde konstateras att den norra långsidan av djurstallet för nötdjuren var öppen samt en stark lukt av gödsel på platsen för föreslagen nybyggnation. Avstånd från föreslagen nybyggnation är följande till: Stall för hästar: ca 15 meter, Stall för nötdjur: ca 25 meter, Gödselanläggning: ca 55 meter, Beteshagar: ca 10 meter. Om sökta åtgärder bedöms strida mot eller uppfylla 2 kap. 5 § (punkt 1) PBL samt 2 kap. 9 § PBL, är en fråga som nämnden får ta ställning till.

Platsen ligger inte inom bullerutsatt område och utredning om omgivningsbuller bedöms därför inte vara nödvändig. Platsen bedöms därmed vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap. 6a § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden har utifrån ovanstående att ta ställning till om positivt eller negativt förhandsbesked kan ges för sökt åtgärd samt om marken kan anses vara från en allmän synpunkt lämplig för ändamålet bostad, enligt 2 kap. 4 § PBL.

### Beslutsunderlag

Ansökan inkom 2020-11-16

Situationsplan inkom 2020-12-11

Skrivelse från sökande inkom 2021-01-29

Yttrande från Kungälv energi inkom 2020-12-17

Yttrande från Miljöenheten inkom 2021-01-05

Flygfoto 2020, upprättad 2020-12-15

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

15 (19)

Tjänsteskrivelse upprättad 2021-02-01

## Beslut

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

---

**Avgift** 10 740 kr

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits, avgiften har därmed inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

## Kommunicering

Kommunicering har skickats till sökande 2021-01-18, där sökanden getts tillfälle att inkomma med eventuella synpunkter på förslag till beslut. Sökanden har inkommit med yttrande 2021-01-29, se skrivelse.

## Övriga upplysningar

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten, Göteborg. Ansökan för vatten- 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 förhandsbesked att gälla. Byggnaden skall anpassas till terrängförhållandena i samråd med bygglovenheten 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 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

§ 44/2021

## **Lundby 4:1 - Ansökan om förhandsbesked för två st enbostadshus Dnr MOBN2020/1052-25**

Platsen ligger utom detaljplanelagt område. Platsen ligger inom område för ett markavvattningsföretag. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus på vardera två tomter om ca 1200 kvm, enligt inkommen situationsplan. I området råder en hög efterfrågan på bebyggande.

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign



# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

17 (19)

Sökta tomter utgörs av flack och öppen äng, hage eller liknande. Den nordvästra tomten angränsar grusväg i väst, bebyggda fastigheter i norr och söder samt den andra sökta tomten i sydost. Den sydostliga sökta tomten angränsar den första sökta tomten nordväst, delvis bebyggd fastighet i sydväst, öppet område i norr och söder samt ca 2 m från angiven tomtgräns finns strandskyddat område kring bäck i sydost. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 600 m

Miljöenheten yttrar att förhandsbesked ej bör ges då de föreslagna tomterna är placerade inom brukningsvärd jordbruksmark och inte bör bebyggas. Det skulle vidare behövas en buffertzona på ca 5 m mellan planerad tomtgräns åt öster och det strandskyddade området. Se mer i yttrande. Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har inget att erinra. Kungälv Energi yttrar att ledning finns på platsen som behöver flyttas. Se yttranden.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig om aktuell åtgärd enligt 9 kap. 25 § PBL. Dessa har bedömts vara lagfarna ägare av fastigheterna Lundby 1:8, Lundby 2:2, Lundby 2:6, Lundby 2:8, Lundby 2:13, Lundby 2:19, Lundby 2:22, Lundby 4:1, Lundby 4:2, Lundby 2:26, Lundby 2:28, Lundby 2:32, Lundby 4:3, Lundby 1:51, Lundby 4:4, Lundby 1:2, Lundby 1:5, Lundby 1:6 och Lundby 1:50. Med anledning av markavvattningsföretaget på platsen har även en kungörelse gjorts i Kungälvsposten.

Synpunkter har inkommit. En granne framför bl a närheten till strandskyddsområde och påverkan på de ekologiska värdena om mark hårdgörs, uppfyllnader mm, problem finns med vatten i området, bäcken svämmar över, ytterligare byggnationer kan påverka vattenflödena ännu mer, och två fastigheter till kommer att betyda ökad trafik. Se yttrande 2021-01-08.

Annan granne yttrar bl a att huset närmast vägen bör flyttas så det hamnar i höjd med befintligt hus i söder då det nu hamnar för nära vägen. Man vill kunna ta emot lastbilar som slamsugning, sopbil mm med möjlighet för vändplats för dessa. Se yttrande 2021-01-06.

Annan granne framför den ökade trafik som flera nybyggnationer medfört. Man uttrycker även oro för belastning på närliggande vattendrag genom exploatering utan påkoppling till kommunalt avlopp, man är orolig för ev påverkan på dricksvattnet, man skriver också om översvämning av bäcken i december 2020 som anmäldes till Miljöenheten, man har också tillsammans med andra i området sina minireningsverk sammankopplade till bäcken. Se yttrande 2020-01-06.

Sökanden har underrättats om yttrandena och remissvaren, sökande har därefter inkommit med synpunkter. Bl a har man framfört att det beviljats förhandsbesked på platsen tidigare och att en av dessa då beviljade tomter bebyggts samt att det vid den tidpunkten ej bedömdes som åkermark. Se skrivelse med bilagor den 2021-01-20. Miljöenheten har därefter inkommit med ett bemötande om att miljöenheten 2015 yttrade sig positivt på aktuell plats. Vidare att Miljöenheten har blivit hårdare i sin bedömning gällande jordbruksmark och att åkermark, betesmark och slätteräng ingår i begreppet jordbruksmark. Vidare att 2015 fokuserade miljöenheten i princip enbart på att skydda åkermarken och det är först på senare år som miljöenheten även börjat skydda betesmark i den utsträckning som miljöbalken kräver. Under 2019 infördes jordbruksblocken (som visar vilka marker som har fått eller får jordbruksstöd av

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVSKOMMUN**



Justeras sign

# Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

2021-02-18

18 (19)

jordbruksverket) i vårt kartprogram. Därav kände inte miljöenheten till att det fanns ett jordbruksblock på platsen 2015. Se yttrande för mer information.

Den föreslagna tomten i nordväst intill befintlig väg bedöms vara en lucktomt mellan befintlig bebyggelse. Den ansluter till, och kompletterar befintlig bebyggelse samt följer rådande bebyggelsemönster i närområdet. Föreslagen tomt tar stöd i bakomvarande berg i nordväst. I tidigare prövning av platsen år 2015 bedömdes att platsen var lämplig för byggnation. Bygglovenheten bedömer att förutsättningarna efter det inte har förändrats. Marken kan förvisso bedömas som jordbruksmark, men utgör för den föreslagna tomten endast en begränsad yta mellan två bebyggda fastigheter. Bedömningen är därmed att ett positivt förhandsbesked kan ges för den nordvästra tomten.

Den sydöstra tomten sprider mera ut sig i ett det flacka jordbrukslandskapet och överordnar sig topografin och tar ej stöd i landskapet. Den kan ej heller bedömas som en regelrätt lucktomt. Den förläggs ut i det sammanhängande jordbrukslandskapet, och strider 2 kap. 2 § PBL. Sökt åtgärd främjar ej heller en långsiktigt god hushållning med mark och strider därmed även mot 2 kap. 3 § (p. 3) PBL. Översiktsplanen anger att värdefull åkermark inte får tas i anspråk för bebyggelse med hänvisning till Miljöbalken (kap 3). Att placera en ny tomt ut i ett större sammanhängande området med brukningsbar jordbruksmark kan inte innebära att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för. Det allmänna intresset av att bevara jordbruksmarken i sitt sammanhang väger tyngre än det enskilda intresset av att få uppföra ett bostadshus på just aktuell plats, enligt 2 kap. 1 § PBL. Föreslagen placering är dessutom i direkt närhet till strandskyddat område med risk för negativ påverkan på bäck och strandskyddsområdet.

Marken kan för den sydöstra tomten 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 för den sydöstra tomten.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse för Lundby 4:1	2020-02-12.
Ansökan	2020-12-02.
Situationsplan	2020-12-03.
Flygfoto med situationsplan, upprättad	2020-12-16.
Terrängskugga med situationsplan, upprättad	2020-12-16.
Yttrande Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, inkom	2020-12-21.
Yttrande Miljöenheten	2021-01-05.
Yttrande Miljöenheten – tillägg, inkom	2021-01-27.
Yttrande Kungälv Energi, inkom	2020-12-22.
Skrivelse från sökande med bilagor, inkom	2021-01-20.
Grannes yttrande, inkom	2021-01-08.
Grannes yttrande, inkom	2021-01-06.
Grannes yttrande, inkom	2021-01-06.

## Beslut

**MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN**

**KUNGÄLVS  
KOMMUN**



Justeras sign

### **Förslag till beslut nordvästra tomten:**

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

### **Förslag till beslut sydöstra tomten:**

Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen enligt 2 kap. 2 § PBL genom 3 kap. 1, 4 §§ MB, 2 kap. 3 § (punkt 1 och punkt 3) PBL, 2 kap. 4 § PBL samt 2 kap. 6 § (punkt 1 och tredje stycket) PBL, eller med stöd av kommunens gällande översiktsplan 2010

---

### **Avgift**

Handläggning 14 525:-

*Avgiften omfattar förhandsbesked, underrättelse och expediering. Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med en vecka, avgiften har därmed reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL.*

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

### **Kommunicering**

Sökande har kommunicerats underlaget inför prövning i nämnden den 2021-02-04. Därefter har ny bedömning gjorts.

### **Övriga upplysningar för den nordvästra tomten**

Eventuell ansökan om avstyckning skall göras hos Lantmäterimyndigheten, Göteborg. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja byggnadsarbetena. Görs inte ansökan om bygglov inom 2 år efter att beslutet vunnit laga kraft, upphör förhandsbesked 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.

### **Övriga upplysningar för den sydöstra tomten**

Hur man överklagar bifogas

