

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-06-18

Sida

1 (12)

Plats och tid Stadshuset plan 2 inlandsrummet klockan 09:00-17:00

Beslutande	Charlotta Windeman (M)	Ordförande § 145-159 161-175
	Mats Frisell (S)	1:e vice ordförande
	Claes Andersson (L)	2:e vice ordförande
	Susanne Jönsson (S)	§ 145-171
	Henry Larsson (V)	Ersätter Kenneth Frii (C)
	Tomas Emanuelsson (S)	Ersätter Sussanne Jönsson (S) § 172-175

Ersättare	Alexander Gustafson (M)	
	Jim Lundgren (SD)	
	Louise Nilsson (M)	§ 145-161 163-175
	Tomas Emanuelsson (S)	§ 145-171

Sekreterare _____ Paragraf 145-175
Moa Stensson

Ordförande _____
Charlotta Windeman (M)

Justerande _____
Claes Andersson (L)

Ej närvarande Kenneth Frii (C)

Övriga deltagare	Nanna Starast	Samhällsbyggnad § 145-175
	Kristina Franzén	Samhällsbyggnad § 145-175
	Jennifer Ivåker	Samhällsbyggnad § 145-151, 158-161
	Josefine Amnesten	Samhällsbyggnad § 149-154
	Tove Ramhöj Larsson	Samhällsbyggnad § 153-158
	Sara Zanders	Samhällsbyggnad § 145-148, 158-159
	Ronja Nisén	Samhällsbyggnad § 162-163
	Therése Albertsson	Samhällsbyggnad § 161-167
	Gustav Mesaros	Samhällsbyggnad § 158-160, 167-171
	Beata Lindqvist	Samhällsbyggnad § 149, 171-173

Bevis/Anslag

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ	Miljö och Byggnadsnämnden	Sammanträdesdat um	2025-06-18
-------	---------------------------	-----------------------	------------

Datum då anslag sätts upp	Datum då anslag tas ner
------------------------------	----------------------------

Förvaringsplats
för protokollet

Underskrift _____

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
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

2025-06-18
2 (12)

Cecilia Lyvén
Linda Lundborg
Elisabeth Hansson
Kajsa Ignberg
Tomas Sjökvist
Anna Aagaard
Emelie Wallenås
Johan Hellborg
Mirsad Radoncic

Samhällsbyggnad § 145-149
Samhällsbyggnad § 145-148
Samhällsbyggnad § 145-148, 159-160
Samhällsbyggnad § 145-149, 158-161
Samhällsbyggnad § 145-149, 158-161
Samhällsbyggnad § 145-161
Samhällsbyggnad § 153-158
Samhällsbyggnad § 161
Samhällsbyggnad § 163

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
3 (12)

Innehållsförteckning

Lunna 1:2 – Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr M 434-25 (Dnr MOBN2025/0057)	4
Yttrande granskning - detaljplan Tjuvkil 2:67 m fl (Dnr MOBN2020/0885)	5
Yttrande - Samråd för detaljplan för Ullstorp 1:3 (Dnr MOBN2025/0047)	7
MOBN 2025-000005 - DÖSSEBACKA 1:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2025/0058)	10

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 159/2025

Lunna 1:2 – Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr M 434-25 (Dnr MOBN2025/0057)

Sammanfattning

██████████ ansökte 2023 om tillstånd för en inert deponi med mera i Kode. Tillståndsbeslutet har överklagats av bland annat Miljö- och byggnadsnämnden upp till Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen förelade Miljö- och byggnadsnämnden i Kungälv kommun den 20 maj 2025 att lämna yttrande över bolagets bemötande av yttranden som inkom i samband med överklaganden.

Miljöenhetens förslag till beslut:

Miljö- och byggnadsnämnden antar miljöenhetens förslag till yttrande, se bilaga, daterad 2025-06-04, och lämnar det som sitt yttrande till Mark- och miljööverdomstolen. Paragrafen justeras omedelbart.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Lunna 1:2 – Yttrande till Mark- och miljööverdomstolen i mål nr M 434-25
Bilaga MOBNM-2021-2219--Yttrande

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden antar miljöenhetens förslag till yttrande, se bilaga, daterad 2025-06-04 och lämnar det som sitt till mark- och miljööverdomstolen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Mark- och miljööverdomstolen ska ha yttrandet senast 23 juni 2025.

Expedieras till:

Svea Hovrätt, Rotel 0603, Mark- och miljööverdomstolen,
svea.avd6@dom.se. Mål M 434-25
Beslutet ska expedieras tillsammans med bilagan;
Yttrande.

Namn, målnummer M 434-25, telefonnummer och e-postadress ska uppges i samband med att yttrandet skickas in.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

§ 160/2025

Yttrande granskning - detaljplan Tjuvkil 2:67 m fl (Dnr MOBN2020/0885)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplan för bostäder, Tjuvkil etapp A, Tjuvkil 2:67 med flera, på granskning. Planområdet ligger vid Tjuvkil, cirka 15 kilometer väster om Kungälv och cirka 8 kilometer öster om Marstrand. I väster, norr och öster gränsar planområdet mot naturmark. I söder angränsar planområdet till utbyggnadsområdet Tjuvkils ängar.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling från fritidshusområde till bostadsområde, dels genom att befintliga byggnader utvecklas, dels genom byggnation av nya bostäder då det pågår planering av utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till området. Utveckling av området ska ske på ett sådant sätt att naturvärden och friluftslivet bibehålls. Bebyggelse ska uppföras utan att åstadkomma stora visuella ingrepp i naturmiljön. Landskapets karaktärsdrag ska fortsatt vara framträdande.

Miljöenheten gör bedömningen att det finns risk för betydande miljöpåverkan, främst gällande förorenat område. Mark och vatten måste undersökas innan detaljplanen kan antas då det finns risk för mark- och vattenförorening. Enligt miljöbalken 2 kapitlet 6 § ska mark- eller vattenområde som tas i anspråk vara lämpligt med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

Bygglövenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglövenheten anser att det finns några oklarheter med plankartan samt användning och formuleringar i planbestämmelserna och tillhörande motiv som bör ses över i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Detta för att det inte ska uppkomma några svårigheter att tolka detaljplanen i samband med bygglovsprövning enligt Plan och bygglag, PBL.

Buller

Det har gjorts ändringar i plankartan från det att ärendet var på samråd. I plankartan som nu är för granskning har delen om skydd mot störning avseende buller tagits bort samt markerade områden för skärmskydd som skulle skydda mot trafikbuller.

I planbeskrivningen som skickades ut i samrådsskedet beskrivs att befintliga bostadshus som inte klarar riktvärdena för trafikbuller kommer åtgärdas inom ramen för Trafikverkets vägplan samt tillhörande detaljplan.

Planbeskrivningen och plankartan som nu är för granskning möjliggör för att Tjuvkil 2:155 styckas av för att få två nya tomter för bostäder. Tjuvkil 2:155 ligger precis öster om befintliga bostäder som bedömdes vara utsatta av buller men är inte med i den ursprungliga bullerutredningen. Området bedöms dock vara utsatt för buller i Trafikverkets bullerberäkning men inga åtgärder finns beskrivna då Trafikverkets bullerutredning endast är ett underlag för åtgärder på befintliga bostadshus. Miljöenheten anser att underlaget behöver kompletteras med hur det är tänkt att riktvärdena för trafikbuller 2015:216 ska klaras för de nya bostadshusen som planeras längst väg 168. Eventuella åtgärder ska finnas med som planbestämmelser i plankartan.

Förorenade områden

Enligt planbeskrivningen under rubriken "Marksanering" finns det inga kända markföroreningar inom planområdet. Nya uppgifter har framkommit till miljöenheten som visar att markförorening främst PCB förekommer i tillförda massor inom närliggande område. Troligen förekommer det förorenade massor både i utfyllnader i terrängen samt i befintliga vägar. Det finns uppgifter om att dessa förorenade massor kommer från de gamla varven ute vid Marstrand. Det förekommer även tjärsfalt i väg 612, troligen även i intilliggande vägar som byggts vid samma tidpunkt.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
6 (12)

Miljöenheten bedömer att den nya detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan då nya uppgifter framkommit om att både utfyllnadsmassor i terrängen samt vägar kan vara kraftigt förorenade. För att detaljplanen ska kunna antas behöver föroreningsituationen i mark och vatten utredas för att säkerställa lämpligheten för ändamålet (Miljöbalken 2 kap 6 §).

Dagvatten

Detaljplanen saknar tydliga åtgärder för hur dagvattenhantering säkerställs i praktiken genom till exempel planbestämmelser eller genomförandeavtal. Utformning av dagvattensystem ska följa kommunens dagvattenplan.

Bygglövenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning. Bygglövenheten kan börja med att notera att de synpunkter som bygglövenheten lämnade efter samråd har beaktats.

Huvudsyftet med planen är väl beskrivet, men det har tillkommit en ytterligare användning på plankartan som avser centrumverksamhet. Det framgår inte i planbeskrivningen och utav detaljplanens syfte att man avser tillåta även den nya användningen inom planområdet.

Den nya användningen nämns i planbeskrivningen endast under rubrik Motiv till planbestämmelser med en kort motivering där man avser tillåta centrumverksamhet och möjliggöra serviceutbud för permanentbostäder. Användningsbestämmelsen centrum rymmer ett brett spann av olika verksamheter bland annat samlingslokaler, service, handel och kontor. Med hänsyn till ovan så bedömer bygglövenheten att det vore lämpligt att utveckla och redovisa vilka övervägande man har gjort i planbeskrivningen och vilken inverkan den har på till exempel trafik eller eventuella olägenheter.

Då detaljplanen avser tillåta centrumverksamhet så behöver det även framgå vilka förutsättningar som gäller för att kommunens mobilitetspolicy och särskilt parkeringsnorm ska uppfyllas.

Bygglövenheten noterar även att plankartans linjer och legend är inte helt överensstämmande i alla delar, särskilt i plankartans västra delar vid bland annat fastighet Tjuvkil 2:172 där kvartersmark för bostadsändamål har betecknats med gata som har användning som allmän platsmark.

Bygglövenheten noterar även att plankartans egenskapsbestämmelser avseende bebyggandets omfattning samt en utformningsbestämmelse som ska reglera takmaterial inte överensstämmer med motsvarande i planbeskrivningen.

Avslutningsvis så förutsätter bygglövenheten att utredning kring planenligt utgångsläge har gjorts och tagits i beaktning.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande granskning - detaljplan Tjuvkil 2:67 m fl

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för Tjuvkil 2:67 m fl och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Charlotta Windeman (M) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.
Jim Lundgren (SD) lämnar protokollsanteckning. Se bilaga.

Expedieras till: Planenheten, KS2019/1285, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

§ 161/2025

Yttrande - Samråd för detaljplan för Ullstorp 1:3 (Dnr MOBN2025/0047)

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har fått detaljplan för bostäder och förskola, Ullstorp 1:3 m.fl. Dammbergen, på samrådsremiss. Planområdet ligger 2,5 kilometer norr om Kungälv centrum mellan Ullstorp och Olseröd. Området innefattar ett skogbevuxet bergsparti som sluttar ner mot Ullstorp i väster, Karebyvägen i söder samt Olseröd i Öster. Mot norr avgränsas området av skogsmark.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder i form av småhus, radhus och parhus samt förskola och LSS-boende. Ny bebyggelse ska anpassas i den mån det är möjligt till det omgivande landskapet. Syftet är även att skapa förbindelser mellan bostadsområdena Ullstorp och Olseröd. Ambitionen är att utveckling ska ske i samklang med befintliga kvaliteter och värden, såsom natur och varierad topografi. Området ska fortsatt vara tillgängligt ur ett friluftslivsperspektiv. Bebyggelse ska placeras och utformas utan att områdets karaktär och lokala värden, ur ett helhetsperspektiv, påverkas på ett negativt sätt.

I planbeskrivningen framgår det att planförslaget inte är förenligt med kommunens översiktsplan. Genomförandet av planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Miljöenhetsens bedömning

Den aktuella detaljplanen strider mot gällande översiktsplan då den hamnar inom ett område som i är utpekad närströvsområde. Området innefattar ett skogbevuxet bergsparti och skogsmark. Skogen med dess tillhörande naturvärden är av stor vikt för befintliga boende i närområdet då den skapar en möjlighet till promenader, friskvård och hälsa i form av bostadsnära natur och rekreation. Det finns i dagsläget många stigar som går genom området. I enlighet med kommunens naturvårds- och friluftslivsplan har närströvsområden i anslutning till tätorterna hänsynsivå två vilket innebär att omfattande exploatering inte får förekomma och mindre omfattande exploatering inte bör förekomma med hänsyn till de höga natur- och friluftsvärdena. För närströvsområden kan det i vissa fall bli aktuellt med ändrade gränsdragningar. Dessa skall dock föregås av en särskild studie som motiverar sådana ändringar från naturvårds- och friluftslivssynpunkt. Vid en medborgarenkät 2022 visar resultatet att Dammbergen rankades ha högst skyddsprioritet bland Kungälv närströvsområden.

En fördjupad artinventering har utförts av Naturcentrum 2021. Man kom fram till att det finns två eller flera arter av groddjur som har högt värde i sex dammar. Större och mindre vattensalamander har påträffats. Vanlig groda, åkergroda och vanlig padda påträffades också. Vissa av de ytor som visar på högt värde för groddjur är lokaliserade inom det nu föreslagna planområdet. Tillgången på lämpliga uppväxt- och övervintringsmiljöer är god i området, framförallt i den norra delen.

Området har en art- och individrikedom av häckande fåglar som överstiger genomsnittet av bohuslänska skogar av motsvarande typ och storlek. Tätheten av grönsångare är anmärkningsvärt hög. Tio av fågelarterna finns med på den svenska rödlistan. Av de rödlistade fåglarna förtjänar mindre hackspett och nötkråka särskild uppmärksamhet då de har förhållandevis små populationer som under senare år har minskat påtagligt i Sverige. Inventeringen är gjord innan man avgränsade detaljplaneområdet att endast omfattas av den södra delen, men en hel del av fågelarterna har observerats både i det södra och norra området.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
8 (12)

Miljöenheten anser att ingen exploatering bör förekomma med avseende på de höga värdena både för friluftslivet och naturmiljön. Även om de högsta naturvärdena är lokaliserade i det norra området så har hela området ett värde i stort. Ytor av stort värde för groddjur har lokaliserats inom planområdet och man har inte beskrivit hur man säkerställer att dessa ytor inte torkar ut eller på annat sätt förlorar sitt värde för groddjuren. Även effekten av vissa arters häckningsplatser försvinner ser miljöenheten negativt på.

Markundersökningar visar på naturlig förekomst av kobolt och metangas. Metangas är ofta inget problem då det läcker ut lite hela tiden och "vädras bort". Men när metangas stängs in t ex genom att bebygga ytan eller på annat sätt tätgöra ytan, kan gas ansamlas och öka risken för explosioner. Därför är det även en risk att t ex gräva i ett sådant område då en grävsropa som slår mot en sten kan bilda en gnista som kan antända gasen. Rörgravar kan bidra till transportvägar för gas in i täta utrymmen som t ex byggnader/elskåp. Detta är främst en hälsorisk och arbetsmiljörisk.

Planen medför mer hårdgjord mark och med det bildas mer dagvatten som behöver uppehållas. Miljöenheten anser att det är en förutsättning för utbyggnad av området att dagvattnet fördröjs. Dagvattenutredningen har gjort gällande att det finns fortsatta arbeten och utredningar att göra gällande dagvattenhanteringen samt skyfallsutredning, vilket medför att detta inte kan anses färdigutrett. Dagvattenfrågan bör vara ordentligt utredd innan planen godkänns. För detta behövs ytterligare utredning enligt de rekommendationer som tagits fram i dagvattenutredningen och förslagen till ytterligare åtgärder i MKB:n.

Damm i markavvattningsområde är anmälningspliktig, anmälan ska till kommunens miljöenhet.

Bygglovenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning.

Syftet med planen är väl beskrivet, men måste ses över så att den stämmer med intentionerna som framkommer av planbeskrivningen. Av planbeskrivningen framkommer att det ska vara möjligt med flerbostadshus, men detta framkommer inte av syftet.

I planbeskrivningen bör det stå med vilken beslutad parkeringsnorm som man har utgått ifrån för att säkerställa hur tolkningen har gjorts vid framtida provningar.

Bygglovenheten anser att det finns oklarheter med formuleringar i planbestämmelserna och tillhörande motiv som behöver ses över i det fortsatta arbetet med detaljplanen i samråd med bygglovenheten. Detta gäller bland annat:

- Se över så att alla gränser och gränsbeteckningar stämmer överens och är tydligt redovisade.
- Se över så att bestämmelser inte regleras dubbelt och att bestämmelser i plankartan överensstämmer med formuleringen i planbeskrivningen.
- Hur avstånd till gränser regleras behöver ses över och säkerställas för att trygga god gestaltning och trafiksäkerhet av gaturum, trygga allmänhetens tillgång till naturen samt säkerställa goda förhållanden mellan grannfastigheter. Bestämmelse om placering samt reglering av prickad mark behöver ses över och utvecklas. Detta gäller för samtliga områden.
- Hur utnyttjandegrad regleras behöver ses över där procent av fastighetsarea anges. I nuvarande förslag regleras det ibland till inom ett användningsområde som är större än det tänka området för bestämmelsen.
- Se över bestämmelser som reglerar höjder så att även komplementbyggnader får en reglering inom de områden som ha bestämmelsen H₂.
- Se över de olika områdena så att de får korrekta bestämmelser utefter syftet med dem. Området direkt öster om skolområdet behöver särskilt ses över så att området går att bebygga på ett lämpligt sätt.
- Det framgår att en skola behövs i området, men inom den användningen ryms även bostäder. Om bostäder bebyggs inom området finns det inget utrymme kvar för skola inom planen. Detta behöver säkerställas och motiveras i planbeskrivningen.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
9 (12)

- Behovet av friyta till skolan behöver utredas och motiveras i planbeskrivningen så att man säkerställer att utnyttjandegraden blir lämplig.
- Med hänsyn till komplexiteten i detaljplanen gällande lutningar behöver vägar höjdsättas i plankartan. Om vägar inte höjdsätts kommer marklov att krävas för hela infrastrukturen, vilket inte ska behövas för en välarbetad detaljplan där höjder ska regleras i plankartan utefter de utredningar som tagits fram i planprocessen. Plushöjder för nivåkurvorna som framkommer av grundkartan ska även redovisas för enklare läsförståelse av kartan.
- Det finns inga särskilda bestämmelser om utformning i planbestämmelserna vilket öppnar upp för en varierande gestaltning i området. Om man bedömer att detta är lämpligt för Dammbergen har bygglovenheten inga synpunkter gällande detta. Man kan dock behöva se över om man vill säkerställa syftet med planen om anpassning till det omgivande landskapet med planbestämmelse.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur man har tänkt gällande tillgängligheten för rörelsehindrade, vilket bygglovenheten anser bör vara med då området har utmaningar med lutningar och stora höjdskillnader inom bebyggelseområdena och inom enskilda tomter.

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Yttrande - Samråd för detaljplan för Ullstorp 1:3

Beslut

1. Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Ullstorp 1:3 m.fl. Dammbergen och lämnar tjänsteskrivelsen som sitt yttrande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Jim Lundgren (SD) lämnar protokollsanteckning. Se bilaga.

Expedieras till: Planenheten, KS2019/0265, kommun@kungalv.se

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLVS
KOMMUN**



Justeras sign

§ 162/2025
§ 166/2025

MOBN 2025-000005 - DÖSSEBACKA 1:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus (Dnr MOBN2025/0058)

Sammanfattning

För platsen saknas detaljplan. Platsen ligger inom område av riksintresse för friluftsliv och till största delen även inom område av riksintresse för naturvård, enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken (MB). Platsen ligger inom SGI (Statens geotekniska institut) ansvarsområde Göta Älv. Platsen gränsar till område längs älven med förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära lägen. Fastigheten angränsar till strandskyddsområde enligt 7 kap 13-18 §§ MB. Platsen ligger inom område med hög risk för radon. Enligt kartlager SGU (Sveriges geologiska undersökning) består platsen av urberg med ytlager av morän.

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i 1,5 plan med en byggnadsarea på ca 80 kvm. Den föreslagna tomten har enligt situationsplan en storlek på drygt 1450 kvm, placerad sydväst om befintligt bostadshus på fastigheten. Föreslagen tomt är mycket kuperad med nivåskillnader om ca 14 m inom tomten. På fastigheten finns idag ett enbostadshus som ligger på en höjd på cirka +14 meter över havet. Möjliga fornlämningar finns i närheten. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är cirka 1,8 km.

Det finns ett tidigare beslut om negativt förhandsbesked på platsen. I ärende MOBN 2023-000040 söktes det för två enbostadshus, varav det ena var placerat i nordöstra delen av fastigheten och det andra vid nu sökt tomtplacering men med husplacering längre ned på tomten. Bedömningen var då bl a att sökt tomt i sydväst var en del av det sammanhängande oexploaterade skogsområdet söder om fastigheten, med placering inom riksintresset för naturvård samt friluftsliv, och inom dessa områden anger översiktsplanen att omfattande exploatering inte får förekomma. Avgränsning saknas i syd/sydväst, och den sprider ut sig i det oexploaterade området, som enligt ÖP ska bevaras och även att ansökan avsåg två nya hus som med sina stora volymer skulle kräva omfattande markgrepp på platsen, vilket skulle ge en stor omgivningspåverkan.

Därefter söktes på nytt enbart för den nordöstra tomten och det gavs då ett positivt förhandsbesked den 2024-11-05 (beslut § D 2024-00120), motiverat bl a av att den var ianspråktagen med ett garage samt utgjorde en form av lucka.

En geoteknisk undersökning har inkommit i aktuellt ärende den 2025-01-02 som SGI tagit del av ihop med situationsplan. SGI yttrar bl a att man vid bygglovsärenden och anläggningsarbeten i anslutning till älven granskar stabiliteten för det som planeras. Ytrandet avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Enligt utförd geoteknisk utredning utförs jordlagren, under ett ytligt lager av mullhaltig sand, av sandmorän ovan berg. Stopp har erhållits i utförda slagsonderingar efter 0,6 – 2 m. I PM bedöms stabiliteten inom aktuell fastighet vara tillfredsställande under såväl befintliga som för nya förhållanden med aktuella byggnader. Rekommendation ges även avseende att "Block som förekommer i området ska säkerställas så att risk för att det sker ras eller blocken glider ej uppkommer. Planerade markarbeten bör utföras så att detta säkerställs under byggskedet." SGI instämmer i konsultens bedömning och rekommendation, se remissvar.

Miljöenheten har ingen erinran men anger vad som gäller bl a om schaktning och tillstånd. Vidare om ny enskild dricksvattentäkt på tomten, att nya uppgifter framkommit från sökanden som bekräftar att grannfastigheten Dössebacka 1:16 erbjuds att koppla in sig på det nya gemensamma enskilda avloppet som ska anläggas framöver på fastigheten Dössebacka 1:15. Med anledning av detta så anser miljöenheten att planerad byggnation med ny dricksvattentäkt på fastigheten Dössebacka 1:15 anses vara godtagbar. Skyddsavstånden mellan ny planerad vattentäkt på fastigheten Dössebacka 1:15 och befintlig vattentäkt på grannfastigheten Dössebacka 1:16 klaras. I

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
11 (12)

samband med en ev borring av nytt vatten ligger ansvaret på fastighetsägaren och brunnsböraren att inte påverka grannar negativt. Skulle en skada ändå uppkomma blir detta en civilrättslig fråga, se remissvar.

Kungälv Energi har inget att erinra, se remissvar. Renhållningen yttrar bl a att möjlighet tillhämtning kan ske nere vid landsvägen, se remissvar.

Berörda sakägare (grannar) har givits möjlighet att yttra sig över ansökan enligt 9 kap. 25 § PBL. Synpunkter har inkommit från fastighetsägarna till Dössebacka 1:16 bl a om att ens avloppsanläggning troligen behöver ersättas med nytt enskilt avlopp på egen tomt. Nu har grannen styckat av sin tomt i tre, och de planerade brunnarna på nya tomterna ligger i nära anslutning till 1:16 med risk att placeringen av dessa brunnar begränsar ens möjligheter för ny avloppslösning. Vid borring av bergvärme på fastigheten 1:15 för några år sedan påverkades ens vattenkvalitet och mängd, därmed finns stor risk att situationen förvärras ytterligare. Man anger även att det skapar ett mindre villaområde genom att dela upp en tomt i tre, vilket inte harmonierar med områdets nuvarande karaktär. Den ökade bebyggelsen förändrar områdets struktur och avskildhet. Höjdskillnaderna skapar insyn för båda parter. Man vill inte ta ner träd för att öka ljusinsläpp till ny tomt. Man önskar att kommunen tar hänsyn till avloppsfrågan, vattenförsörjningen, den planerade byggnadens placering och hur den påverkar integritet och områdets karaktär, man vill få information om bl a möjligheter att påverka processen, se remissvar. Övriga sakägare har inte yttrat sig, vilket Miljö- och byggnadsnämnden tolkar som att de inte har några synpunkter.

Avståndet till skolskjuts är inom ett rimligt gångavstånd, men gångavståndet till kollektivtrafiken är långt. Föreslagen plats angränsar i viss mån till befintliga bostadshus, men den kan även öppna upp för ytterligare bebyggelse mot sydväst i oexploaterat område och där område av riksintresse för bl a naturvård fortsätter. Oexploaterade områden ska enligt ÖP bevaras. Inom område av riksintresse för naturvård anger ÖP att omfattande exploatering inte får förekomma.

Aktuell plats är mycket kuperad. Byggnation här skulle kräva omfattande sprängning och/eller utfyllnad, vilket får en stor omgivningspåverkan. Det kan ej anses lämpligt med hänsyn till bl.a. (punkt 1.) natur- och kulturvärdena på platsen och bedöms ej heller som ett varsamt tillägg, enligt 2 kap. 6 § p.1 och sista stycket PBL. Befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas inte.

De synpunkter som grannarna framför är förståeliga, men eftersom bygglovenheten föreslår att förhandsbesked inte ska beviljas är en prövning av betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL inte aktuell. 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 skall därmed ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - 2025-06-05
Ansökan - 2025-01-02
Följebrev - 2025-01-02
Geoteknisk undersökning MUR - 2025-01-02
Situationsplan - VA /djurhållning - 2025-01-02
Marksektionsritning - 2025-03-17
Situationsplan - 2025-03-25
Remissvar - 2025-03-31
Remissvar - 2025-04-01
Bilaga - 2025-04-02
Remissvar - 2025-04-02
Bilaga - 2025-04-02
Remissvar - 2025-04-02
Remissvar - 2025-04-30
Epostmeddelande - 2025-06-04

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
Sida

2025-06-18
12 (12)

Remissvar - 2025-06-04
Skrivelse - 2025-06-03

Beslut

1. Ett negativt förhandsbesked ges, enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Föreslagen åtgärd kan inte tillåtas på den avsedda platsen, enligt 2 kap. 2 § PBL, 2 kap. 3 § p.1,3 PBL, 2 kap. 4 § PBL, 2 kap. 6 § p.1 och sista stycket PBL samt enligt kommunens gällande översiktsplan.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Avgift

Totalsumma: 11760 kr

Avgiften omfattar administration och prövning av ärendet. 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 med inkomna synpunkter och remissvar. Sökanden har inkommit med förtydligande kring VA, se skrivelse.

Delges till (förenklad delgivning): Sökande: [REDACTED]
Fastighetsägare: [REDACTED]

Hur du överklagar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas till Kungälv's kommun, 442 81 Kungälv, eller skickas som e-post till kommun@kungalv.se.

Ange diarienummer samt beslutsnummer och fastighetsbeteckning. Beskriv varför du tycker att beslutet är felaktigt och på vilket sätt du vill att det ska ändras.

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet. Om du delgivits med förenklad delgivning så anses du delgiven två veckor efter att vi skickat beslutet. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

MILJÖ OCH BYGGNADSNÄMNDEN

KUNGÄLV'S
KOMMUN



Justeras sign

Mötesnotering – Jim Lundgren

Planenheten inom kommunen förefaller ha lämnat ett förslag till detaljplan som saknar grundläggande faktauppgifter, vilket omöjliggör vidare bedömning inom kommunen. Det finns grund att tro att detta även medfört att extra resurser behövt avsättas från såväl bygglovs- som miljöenheten.

Jag vill understryka vikten av att varje enhet inom kommunen gör sitt yttersta för att leverera handlingar och information som underlättar för andra enheter att fatta korrekta beslut utan onödiga dröjsmål.

Tjänstemännen påtalar vid sittande möte att de delar min uppfattning. Jag anser därmed att min notering är omhändertagen och kommer att behandlas internt.

Med vänlig hälsning,

Jim Lundgren