

Plats och tid

Stadshuset kl. 16.00 – 19.00

Beslutande

*Ledamöter*

Tomas Angervik (S), ordförande  
Fredrik Lesell (L), vice ordförande  
Bengt Alsenvik (M) ej § 79  
Michael von Braun (M)  
Jakob Mattsson (KD)  
Tomas Dahlqvist (SD)

*Tjänstgörande ersättare*

Peter Librell (M) § 73 - 77, 79  
Carolina Eklund (S) § 78 - 87

Övriga närvarande

*Ersättare*

Peter Librell (M) ej § 73 - 77, 79  
Caroline (Lina) Rosenqvist (C) ej § 79

*Tjänstemän m.fl.*

Per Kaarle, bygg- och miljöchef  
Dragan Danilovic, bygglovschef  
Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom  
Lisa Östman, planchef, § 81  
Annika Fehrling, bygglovshandläggare, t.o.m.§ 85  
Björn Ekblad, bygglovshandläggare  
Jacob Ramnekrok, bygglovshandläggare, t.o.m.§ 81  
Sebastian Stoltz, bygglovshandläggare  
Michael Andersson, bygglovshandläggare, t.o.m.§ 81  
Matilda Källqvist, bygglovshandläggare  
Anna-Lena Levin, bygglovshandläggare  
Malin Andreasson, tillsynshandläggare  
Clara Montelius, tillsynshandläggare  
Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2023-08-23

Sida 2(59)

---

Utses att justera

Michael von Braun

Justeringens plats och tid

Digital justering, senast torsdagen den 31 augusti 2023

Paragrafer

73 - 87

Underskrifter

Sekreterare Christina Jornert

Paragrafer: 73 - 87

Ordförande Tomas Angervik

Justerande Michael von Braun

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

---

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

---

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------

---

## Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 73
Meddelanden	§ 74
Delegeringsbeslut	§ 75
Apelgården 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ersättningshus	§ 76
Knipered 3:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 77
Passgångaren 1 - Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad vid Katrinebergsskolan	§ 78
Dvärred 2:146 - Bygglov för nybyggnad av boende med särskild service, LSS-boende	§ 79
Dvärred 4:7 och Dvärred 4:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 80
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 81
Våmmedal 2:125 - Bygglov för ändrad användning från kontor till fritidsgård	§ 82
X - Byggsanktionsavgift för att utan startbesked installerat en eldstad	§ 83
X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked	§ 84
X - Föreläggande om åtgärd gällande eftersatt underhåll på byggnadsverk och tomt	§ 85
Deltagande i konferenser	§ 86
Information	§ 87



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2023-08-23

Sida  
4 (59)

### § 73

#### Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Ärende 10, Spårröd 1:17 utgår.  
Informationsärende Delbanco 1 tillkommer.

Bengt Alsenvik (M) och Caroline Rosenqvist (C) anmäler jäv i ärendet Dvärred 2:146.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------

## § 74 Meddelanden

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- KF § 105 - Aktualitetsprövning av bemötandeplanen. Kommunfullmäktige upphäver Bemötandeplan från 2009
- X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast angående byggsanktionsavgift för altan och plank. Dnr 000239/2021
- Blodriskan 62 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående bygglov för fasadändring på fastigheten Blodriskan 62. Dnr 000084/2022
- X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Dnr 000532/2020
- X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Dnr 000345/2020
- KS § 163 - Budgetjustering omorganisation samhällsbyggnadsområdet steg 1
- Delbanco 1 - Länsstyrelsen avslår överklagandena angående beslut om beviljat bygglov för tillbyggnad av vind med fläktrum/teknikutrymme på flerbostadshus samt ändring av ventilation och installation av solceller på fastigheten Delbanco 1 i Mölnåls kommun. Ärendet överklagas. Dnr 000726/2022
- Dvärred 2:146 - Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av serviceboende (LSS) och komplementbyggnad. Länsstyrelsen avvisar överklagandet. Dnr 000556/2022
- Fagered 3:1 - Länsstyrelsen avslår överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av skola och boende på fastigheten Fagered 3:1. Dnr 000752/2022
- X - Tingsrätten avslår överklagandet angående utslag om särskild handräckning. Hovrätten meddelar inte prövningstillstånd, Tingsrättens avgörande står därför fast. Dnr 001009/2021
- Hällesås 1:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Dnr 001009/21
- KF § 91 - Kommunfullmäktige antar det reviderade kommungemensamma reglementet, enligt bilaga 1, att börja gälla från och med den 1 juni 2023.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2023-08-23

Sida  
6 (59)

- X - Mark- och miljödomstolen förpliktar fastighetsägaren att till staten betala 20 000 kr i vite för att inte ha vidtagit rättelse genom att riva ett skärmtak som är uppfört utan erforderliga bygglov och startbesked. Dnr 000832/2020
- KS § 161 - Resultatreglering och utgående eget kapital 2022. Kommunstyrelsen beslutar om resultatreglering och utgående internt eget kapital 2022 i enlighet med upprättat förslag. Kommunstyrelsen beslutar om tillåtelse för nämnd att använda eget kapital under året.
- KF § 93 - Beslut om byggnadsnämndens reviderade reglemente. Kommunfullmäktige antar det reviderade reglementet för byggnadsnämnden, enligt bilaga 1, att börja gälla från och med den 1 juni 2023.
- Sandbäck 1:9 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Dnr 000763/22
- Spårröd 1:17 – Överklagande av beslut. Byggnadsnämnden avvisar överklagandet angående förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus, LSS-boende. Dnr 000801/22
- Timmermossen 1:1 - Överklagande av beslut om negativt förhandsbesked. Dnr 000192/23
- Toltorp 1:323, Solängen 1:104 - Överklagan angående bullerplank. Dnr 000663/22
- Tulebo 1:74 - Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av garage samt avgift. Länsstyrelsen sätter ner avgiften för beslut om bygglov till 0 kr. Länsstyrelsen avslår överklagandet i övrigt. Dnr 000248/2022

---

### Utdrag

Akten

Justerandes sign.		Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--------------------

## § 75 Delegeringsbeslut

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

### Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 2023-05-29 – 2023-08-14.

### Bostadsanpassningsbeslut

2022-179	2023-164	2023-176	Avskrivna:
2022-369	2023-165	2023-177	2023-111
2023-058	2023-146	2023-178	2023-142
2023-081	2023-149*	2023-179*	
2023-084	2023-150*	2023-180*	
2023-089	2023-151**	2023-181	
2023-090	2023-152*	2023-182*	
2023-098	2023-153*	2023-183	
2023-123*	2023-154*	2023-185*	
2023-125	2023-155*	2023-190*	
2023-127	2023-156*	2023-191	
2023-131*	2023-157*	2023-196*	
2023-134	2023-158*	2023-199*	
2023-135	2023-159*	2023-201*	
2023-137*	2023-160*	2023-202*	
2023-138*	2023-161*	2023-203*	
2023-139	2023-162	2023-205	
2023-140	2023-166*	2023-207*	
2023-141	2023-167*	2023-210**	
2023-143*	2023-169	2023-216*	
2023-144*	2023-170*		
2023-145	2023-171		
	2023-172*		
	2023-173		
	2023-174*		
	2023-175*		

\* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

### Övrigt

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

Kennet Sandow  
Ramstorp 180  
446 91 ALVHEM

### § 76

## Apelgården 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ersättningshus

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus som ersättning till befintligt hus.

### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-10-28.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i ett plan som ersättning för befintligt nedbrunnet hus. 2016 brändes delvis det befintliga huset ner. Åtgärden omfattar ca 126 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 126 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Fastigheten omfattar 3400 kvm och är avstyckad för bostadsändamål. Där tidigare hus ligger finns en plåtå som är lämplig att bebygga med ett ersättningshus. Servitut finns för att angöra fastigheten från sydväst.

2021-11-15 inkom ny baskarta med angöring.

Kollektivtrafik och kommunal service finns nära fastigheten.

2022-04-27 inkom sökanden med karta för anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

2023-03-01 inkom sökanden med ny infartsväg från nordväst och anslutning av kommunalt VA till Knäckepilsvägen.

Den redovisade tillfartsvägen från nordväst saknar servitut. Dock finns servitut för tillfartsväg från sydväst. Ska väg anordnas från sydväst ska berörda sakägare höras på nytt i bygglov.

2023-04-05 BN § 36 var byggnadsnämnden positiv till ansökan som ska kompletteras med tillfartsväg med gällande servitut och svar från länsstyrelsen angående fornlämning.

2023-08-04 har kommunala lantmäteriet i e-post bekräftat att servitutet gäller med utfart mot Källeredgårdsvägen.

2023-08-15 inkom länsstyrelsen med förtydligande om fornlämningen som kan kräva tillstånd från länsstyrelsen om byggnad och väg kom närmare fornlämningen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

### Förutsättningar

#### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2, R3 – område. För område med denna beteckning gäller detaljplan avses upprättas och fördjupad översiktsplan.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

I ”Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun”, antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen natur och landsbygd.

Mölnåls kommun har utöver sina tätorter en fantastisk natur och landsbygd. Här bedrivs jord- och skogsbruk, men här finns också mycket orörd natur med sjöar och stora friluftsområden.

Fastigheten är även belägen inom stationsort. Stationsorterna är den tätortsbebyggelse som ligger inom Lindome och Kållereds tätorter.

Fastigheten är utifrån föreslagen markanvändning belägen inom fördjupningsområde. Observera att alla avgränsningar i förslaget är ungefärliga och att en mer exakt avgränsning studeras i ett senare skede.

I stadsmiljöområden som är i ständig förändring med många förfrågningar om nya utvecklingsprojekt kan det ibland finnas behov av att utreda frågor i ett större geografiskt sammanhang än enbart för ett enskilt detaljplaneområde. Det kan exempelvis handla om hur flera detaljplaner tillsammans påverkar trafiksituationen eller skapar behov av service och lokaler i en stadsdel. Därför är det viktigt att i tidiga skeden klargöra övergripande frågor som inte kan tas i varje enskild plan. Det underlättar framdriften av detaljplanerna. Även dialogen med staten tydliggörs.

För områden utanför tätorterna kan sådana frågor också behöva studeras på en översiktlig nivå. Det kan bland annat handla om utveckling i natur- och kulturmiljöer och i områden med jordbruksmark.

Fördjupningarna ska göras i bred dialog mellan kommunens förvaltningar internt efter ett politiskt uppdrag. Översiktsplanen pekar ut sex områden som kan bli aktuella att göra fördjupningsarbeten för.

### **Mölnåls stationsområde med omland**

Frågor som behöver studeras är bland annat: strategisk stadsutveckling parallellt med Trafikverkets järnvägsplan, markåtkomst, östvästliga kopplingar, Lackarebäcksmotets utveckling, potential för överdäckning av motorväg, buller och luftkvalitet, påverkan på Mölnålsån, skyfall, dagvatten, behov av samhällsservice, historisk koppling och gestaltning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

### Centrala Källered

Frågor som behöver studeras är bland annat: analys av potential för bostäder, centrumutveckling och arbetsplatser på både västra och östra sidan, behov av samhällsservice, mellanområdets utvecklingspotential, barriäreffekter av infrastruktur och topografi, hur östra och västra sidan bättre kan bindas samman, påverkan på riksintressen och Västkustbanans framtida ytbehov, markåtkomst, skyfall, behov av översvänningsbar mark och stationsnära jordbruksmark.

### Investeringar i social service

Staden har ett grundläggande ansvar att försörja sina invånare med samhällsservice och tillgänglighet. Därför är tröskelinvesteringar en viktig fråga för bebyggelseutveckling på landsbygden. Det handlar om investeringar för service som till exempel förskola, skola, vård och omsorg, infrastruktur som vatten och avlopp och tillgänglighet som exempelvis skolskjuts.

### Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att frågan om vatten och avlopp kan lösas. Övriga förutsättningar som ska vägas in är bland annat markförhållanden, allmänna intressen och tillgänglighet. Genom att utgå ifrån platsens förutsättningar är det möjligt att undvika för stora ingrepp i landskapet som schaktning och utfyllnader.

Exempel på tillfällen när prövning kan göras i förhandsbesked eller bygglov är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggd tomtrad, komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse (på liknande sätt som med lucktomt), generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov samt ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. All utvidgning av bebyggelse sker enligt principen "inifrån och ut".

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-11-12, 2021-11-16, 2022-05-09 och 2022-03-06. 2021-11-16 inkom yttrande utan erinran om fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet. 2022-03-29 inkom svar där sökanden uppmanas pröva enskilt avlopp om inte anslutning till kommunalt går att lösa. Upplysning om träd med en diameter över en meter som ska samrådas med länsstyrelsen före de tas ned.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-11-12, 2021-11-16, 2022-05-09 och 2023-03-06.

2021-11-23 inkom svar från VA-enheten där samfällighetsförening ska bildas före anslutning.

2022-05-17 inkom svar från VA-enheten där samfällighetsförening ska bildas före anslutning.

2022-05-18 inkom svar från trafikenheten angående tillfartsväg från nordväst som olämplig.

2022-11-17 inkom svar från Va-avdelningen angående anslutning med avtal till

Knäckepilsvägen. 2023-03-13 inkom svar från VA med hänvisning till svar 2022-11-17.

2023-03-10 inkom svar från renhållningen med anvisningar för kärl.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-11-16, 2022-05-09 och 2022-03-06, Apelgården 1:11, 1:12, 1:13, 1:15, 1:6, 1:9 och Heljered 3:12. Inga synpunkter har inkommit.

Länsstyrelsen har beretts tillfälle att yttra sig 2023-03-06. 2023-03-20 inkom svar där sökanden uppmanas ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning.

2021-11-17 inkom svar från mark och exploatering utan erinran.

2023-06-28 skickades ny remiss till länsstyrelsen, Leif G Johansson angående fornlämningen.

2023-08-15 inkom förtydligande då servitut för tillfartsväg från sydväst till Kålleredsvägen tillkommit.

2023-08-04 har kommunala lantmäteriet i e-post bekräftat att servitutet gäller med utfart mot Kålleredgårdsvägen.

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-11-19.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning, (4 kap. 2 § eller 3 § och 9 kap. 31 § plan- och bygglagen) och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

Vatten och avlopp kan ordnas med avtal med tekniskas VA-enhet. Tillfartsväg kan anordnas genom att befintligt servitut nyttjas i sydväst till Källeredsvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked för nytt enbostadshus som ersättning för befintligt kan lämnas.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus som ersättning för befintligt hus.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus som ersättning till befintligt hus förutsatt att länsstyrelsen godkänner åtgärderna.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### Avgift

Förhandsbesked 13 125 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

### För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning, dock inte tillfartsväg mot nordväst som sökandens karta visar.

Tillfartsväg ska anordnas till Källeredsvägen i sydväst enligt gällande servitut och om åtgärder görs i närheten av fornlämningen ska tillstånd för detta sökas hos länsstyrelsen.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling  
telefon 031-3151390, epost [annika.fehrling@molndal.se](mailto:annika.fehrling@molndal.se)

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte har gjorts inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

\_\_\_\_\_  
Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000873**

### Sändlista

Fakturering  
Skatteverket  
Statistik

Brev om förhandsbesked

Miljöförvaltningen  
miljo@molndal.se  
(beslut)

Tekniska förvaltningen  
tekniska@molndal.se  
(beslut)

Länsstyrelsen att: Leif G Johansson

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000829**

Jan Kustfält

Göketorpsgatan 30A

416 56 Göteborg

### § 77

## Knipered 3:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är positiv till åtgärden och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt lokaliseringsprövning i delegation.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vinna laga kraft före handläggaren kan lämna positivt förhandsbesked.

### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-12-21.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i två plan samt garage i ett plan. Åtgärden omfattar ca 75+50 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 150+50 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Fastighetens area är 2 933 m<sup>2</sup>. Fastigheten är taxerad som 210, småhusenhet, tomtmark. Avstyckning gjordes 1999 från Knipered 3:2 för fritidsändamål efter förhandsbesked 1998-08-19 BN § 184.

Fastigheten ligger ca 300 m fågelvägen till busshållplats vid Norra Hällesåkersvägen. I nordväst på fastigheten är det skredrisk enligt SGUs kartering.

Tillfart via Gunnavägen är men samfälligheten Gunnavägen har ingen ordnad förvaltning.

Tillstånd för enskilt avlopp ska vinna laga kraft varför inte ansökan är komplett.

2022-04-06 BN § 40 avslag byggnadsnämnden förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten.

2023-03-01 BN § 23 var byggnadsnämnden beredda att pröva ärendet positivt när sökanden inkommit med godkänt tillstånd för enskilt avlopp från miljöförvaltningen.

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

När ansökan inkom gällde ÖP 06.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. Områden med denna beteckning är skyddsvärda genom att de är relativt orörda.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000829**

För områdena gäller nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Detta innebär att endast en mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befintliga fritids- eller helårshusområden kan medges. Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen.

I ”Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun”, antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen *natur och landsbygd*.

Mölnåls kommun har utöver sina tätorter en fantastisk natur och landsbygd. Här bedrivs jord- och skogsbruk, men här finns också mycket orörd natur med sjöar och stora friluftsområden.

### **Investeringar i social service**

Staden har ett grundläggande ansvar att försörja sina invånare med samhällsservice och tillgänglighet. Därför är tröskelinvesteringar en viktig fråga för bebyggelseutveckling på landsbygden. Det handlar om investeringar för service som till exempel förskola, skola, vård och omsorg, infrastruktur som vatten och avlopp och tillgänglighet som exempelvis skolskjuts.

### **Bygglov och förhandsbesked**

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att frågan om vatten och avlopp kan lösas. Övriga förutsättningar som ska vägas in är bland annat markförhållanden, allmänna intressen och tillgänglighet. Genom att utgå ifrån platsens förutsättningar är det möjligt att undvika för stora ingrepp i landskapet som schaktning och utfyllnader.

Exempel på tillfällen när prövning kan göras i förhandsbesked eller bygglov är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggd tomtrad, komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse (på liknande sätt som med lucktomt), generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov samt ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. All utvidgning av bebyggelse sker enligt principen "inifrån och ut".

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000829**

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-01-09. Enskilt avlopp måste prövas och vinna laga kraft före yttrande kan inkomma.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-01-09. 2023-01-10 inkom synpunkter som ska beaktas från trafikenheten.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2023-01-09, Knipered 3:2, 3:3, 3:10, 3:19. Inga synpunkter emot åtgärden har inkommit.

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2023-01-12.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked.

En tomt som ska bebyggas ska ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, (8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen). Fastigheten har höjdkurva 56 i väster och höjdkurvan 69 i sydost vilket innebär en mycket kuperad tomt.

Förvaltningen bedömer att åtgärden är möjliga att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen. Dock behöver frågan detaljstuderas i en kommande bygglovsprövningen så att byggnaden nås via tillgänglig parkeringsplats.

Vatten och avlopp kan ordnas enskilt.

Justerandes sign.		Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--------------------





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000829**

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt pröva förhandsbesked, utan krav på planläggning, då frågan om enskilt avlopp är prövad.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden prövar åtgärden positivt och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt lokaliseringsprövning i delegation.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

\_\_\_\_\_

Justeraandes sign.			Utdragsbestyrkande
--------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000829**

### **Sändlista**

Sökanden

Miljöförvaltningen

Justerandes sign.			
-------------------	--	--	--

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000386**

Mölnåls Stad  
Fastighetsavdelningen  
431 82 MÖLNÅL

### § 78

## Passgångaren 1 - Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad vid Katrinebergsskolan

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

### Ärendebeskrivning

Nybyggnad av byggnad för anpassad grundskola, F-6, i två plan om totalt ca 3 600 m<sup>2</sup> bruttoarea samt smärre tillbyggnader på befintliga byggnader. 95 nytillkommande elevplatser.

Åtgärden är planenlig vad gäller byggnaderna men parkeringsfrågan ännu ej helt utredd. Tidsramen för byggnationen är snäv, varför beslut önskas i frågan innan nästa ordinarie sammanträde i byggnadsnämnden den 20 september.

### Yttranden

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig, men avstår.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, och har synpunkter avseende parkering.

Arbetstagarrepresentanter har tagit del av förslaget och godkänt detsamma.

Byggnationen bedöms vara planenlig, och grannar är därmed ej hörda i ärendet.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen. Åtgärden bedöms vara planenlig, detaljplan 14-MÖL-5824 för "allmänt ändamål" vilket omfattar bland annat skolor.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad, telefon 031-3151388, epost [bjorn.ekblad@molndal.se](mailto:bjorn.ekblad@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000386**

### Utdrag

Akten

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

Emrahus Bostäder Väst AB

Box 21

261 22 Landskrona

### § 79

#### **Dvärred 2:146 - Bygglov för nybyggnad av boende med särskild service, LSS-boende**

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Fredrik Lesell (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Erica Mårtensson, Kungsgatan 1G, 244 63, Furulund.

Åtgärden får inte påbörjas förrän det har gått fyra veckor sedan beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar. För att påbörja åtgärden krävs startbesked, startbeskedet är skriftligt.

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap 3 §, PBL). Startbeskedet är skriftligt.

Tekniskt samråd behövs för åtgärderna. Kontakta handläggaren för att beställa tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Kontrollplan m m ska inlämnas.

Ett beslut om lov får inte verkställas innan det gått fyra veckor efter att lovet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Byggnadsnämnden kan bestämma att beslutet om lov får verkställas tidigare om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. (9 kap 42 a §, PBL tillsammans med 35 § FL). Förutsättningar för att verkställa beslutet tidigare bedöms inte vara uppfyllda.

##### **Ärendet**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-08-19.

Ansökan avser uppförande av LSS-boende, sex gruppboendestäder i två plan med tillhörande förråd, 8 p-platser, varav en för rörelsehindrade, och cykelplatser. Åtgärden omfattar ca 327 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 647 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnadshöjden är 7,0 m och takvinkeln 29 grader. Fasadbeklädnad av puts och träpanel. Fasadkulören är NCS ljusgrå, röd.

Takbeläggning av svart papp.

Fastigheten omfattar 2 499 kvm. Fastigheten är belägen inom zon 3 enligt stadens parkeringspolicy.

Fornlämning finns i nordväst. Kontakt ska tas med Riksantikvarieämbetet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

2023-01-16 inkom beskrivning av framtida trafiksituation och kompletterande kommentar till byggnadens volym.

Ansökan var komplett 2023-01-20 då sökanden reviderade parkeringsplatsernas placering. Höjdsättning och infarter är samma som tidigare. 3D-modell har inkommit.

Förhandsbesked har lämnats för två enbostadshus Dvärred 2:37 och Dvärred 2:146 BN § 21 2022-03-02, BN 2021-535. På aktuell tomt, Dvärred 2:146 för ett sluttningshus om 260 kvm bruttoarea.

Ansökan om bygglov avviker från förhandsbeskedet i storlek och användning. Byggnadsnämnden prövar därför bygglovsansökan utan hänsyn till förhandsbeskedet.

Byggnadsnämnden återremitterade ärendet 2022-11-09 BN § 113 för inhämtning av 3D-modell och utredning av trafikbelastning. Samma beslut togs 2022-12-07. 2023-03-01 BN § 22 lämnades bygglov. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde 2023-05-17, beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden, diarienummer 13240-2023.

Ansökan var komplett 2023-02-27 då sökanden bytte kontrollansvarig.

### Förutsättningar

#### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan "Framtidens Mölnåls" är den befintliga markanvändningen tätortsbebyggelse. "Be byggelseområden som innehåller bostäder, arbetsplatser och anläggningar av olika slag. Befintlig markanvändning kan utvecklas med bedömningen utifrån gällande lagstiftning alternativt gällande detaljplan. Områden utanför detaljplan kan prövas genom bygglov och förhandsbesked. Samhällsviktiga intressen utanför detaljplanelagda områden ska också kunna utvecklas där så är möjligt."

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04. 2022-10-17 inkom svar från utan synpunkter inför bygglov.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04. 2022-10-17 inkom yttrande från VA-avdelningen med anvisningar som ska följas. 2022-10-18 inkom svar från trafikenheten som ska följas.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04, Dvärred 2:11, 2:122, 2:13, 2:132, 2:15, 2:37, 2:5 samt Annestorps vägsamfällighet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

2022-10-15 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:37 angående att exploateringen inte följer förhandsbeskedet med volymen och verksamheten.

2022-10-15 inkom synpunkter från den andra hälftenägaren till Dvärred 2:37 angående storleken, plankravet och att LSS-boende är ett flerbostadshus.

2022-10-16 inkom synpunkter från ägaren till Dvärred 2:11 angående vägfrågan, placeringen i området och bristen på efterfrågan av LSS-boende.

2022-10-16 inkom synpunkter från Stewe Alsenvik delägare till Dvärred 2:5 angående den ökade volymen, detaljplanekravet.

2022-10-17 inkom synpunkter från ägarna till Dvärred 2:132 angående avvikelser från förhandsbesked, olämplig placering, inkonsekvent bedömning av verksamheten m m.

2022-10-17 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:13 angående anpassning till miljö, trafikmiljön m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från vägsamfälligheten angående områdesbestämmelser och att åtgärden borde kräva en detaljplan, vägbelastning, in- och utfarter m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från delägare till Dvärred 2:5 angående åtgärden strider mot förhandsbeskedet, detaljplanekrav, kulturmiljön, gränsen mellan Sverige och Danmark, LSS-boende m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från delägare till Dvärred 2:5 angående exploateringen, LSS-boende, detaljplanekrav, anpassningskrav, vägbelastning, parkering i söder m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:122 angående takmaterial, parkering, trafikbelastning, kulturhistorisk miljö, sophantering, dagvatten m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:13 angående anpassning till omgivningen mot förhandsbeskedet, historiskt värde, olägenhet för grannar, mycket trafik, samt vad ett LSS-boende innebär m m.

2022-10-21 inkom sökande med bemötande av inkomna synpunkter och reviderad situationsplan med plushöjd, sektionsritning med takvinkel och kartutdrag på omkringliggande bebyggelse.

2022-10-25 bemötte sökanden synpunkterna och reviderade takvinkeln till 29 grader samt justerade parkeringens plushöjd.

2022-11-09 BN § 113 återremitterade ärendet för inhämtning av 3D-modell och utredning av trafikbelastningen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

2022-12-05 inkom sökanden med illustrationer och fotomontage.

2022-12-07 BN § 126 noterade byggnadsnämnden informationen till protokollet.

2023-01-16 inkom sökanden med beskrivning av framtida trafiksituation och argument till varför byggnaden är ett passivhus m m.

2023-01-19 och 2023-01-20 inkom yttrande från Dvärred 2:37 där de åberopar en betydande olägenhet för dem.

2023-01-20 inkom revidering av situationsplan, planritningar.

2023-01-27 inkom synpunkter från Stewe Alsenvik, ägare till flertalet fastigheter angående trafikutredningen.

2023-01-30 inkom synpunkter från Dvärred 2:37 och x till byggnadsnämndens ordförande.

2023-01-30 inkom synpunkter från vägsamfälligheten angående tomtutformning och två tillfartsvägar vilket innebär att de är emot åtgärden.

2023-02-13 inkom synpunkter från x.

2023-02-14 inkom synpunkter från x angående alternativ placering.  
Sökanden har fått ta del av alla inkomna synpunkter.

2023-02-14 inkom nytt svar från sökanden som bemöter inkomna synpunkter.

2023-02-23 inkom synpunkter från x med ett förslag till annan lokalisering.

2023-02-28 inkom sökanden med yttrande angående annan lokalisering.

### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2022-09-28 och flertalet gånger därefter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för berörda sakägare. Ett LSS-boende likställs med ett bostadshus och prövas i bygglov utan föregående detaljplaneläggning. Tomten bedöms tåla den föreslagna exploateringen.

Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan (9 kap. 31 § PBL (plan- och bygglagen)), om det inte behövs planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

Ett beslut om lov får inte verkställas innan det har gått fyra veckor efter att lovet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Byggnadsnämnden kan bestämma att beslutet om lov får verkställas tidigare om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. (9 kap. 42 a § plan- och bygglagen tillsammans med 35 § förvaltningslagen). Förutsättningarna för att få verkställa beslutet tidigare bedöms inte vara uppfyllda.

### *Bemötande av grannyttrande*

Förvaltningen har noterat att många sakägare har inkommit med synpunkter i ärendet. Då flertalet grannyttranden avser synpunkter av likalydig karaktär, har förvaltningen av överskådlighetskäl valt att bemöta dessa utifrån respektive sakfråga.

Yttrande om att:

- *beviljat bygglov avviker från lämnat förhandsbesked*

Inkommen ansökan om bygglov hänvisar inte till det tidigare lämnade förhandsbeskedet, varför förhandsbeskedet inte har nyttjats som underlag för aktuell lovansökan.

Det är emellertid ostridigt att det i förhandsbeskedet utredes huruvida en byggnad är lämplig på fastigheten, en lokaliseringsbedömning mot kraven i 2 kap. PBL har sålunda skett. En motsvarande prövning har vidtagits vid aktuell ansökan, och lokaliseringsfrågan har sålunda prövats utifrån rådande föreskrifter. Det bör framhållas att förvaltningen i normalfallet inte hanterar detaljfrågor om byggnadens utformning eller dess exakta placering i ett förhandsbesked.

Ett förhandsbesked är juridiskt bindande endast i det avseende att det får användas som underlag för ett kommande bygglov inom en tvåårsperiod. Bestämmelsen medför inte ett förbud att söka bygglov för annan typ av byggnation än det som förhandsbeskedet medgivit.

- *LSS-boende är vårdinrättning som kräver en detaljplan.*
- *det med anledning av betydande inverkan på omgivning krävs detaljplan*
- *åtgärden strider mot översiktsplan*

I områden som saknar detaljplan finns ingen generell byggrätt. Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte strider mot områdesbestämmelser, om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 kap. samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 (9 kap. 31 § PBL).

Förvaltningen konstaterar initialt att det inte är möjligt att i detaljplan specifikt reglera in bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS (LSS-boenden) då det saknas särskilda bestämmelser i planförfarandet om LSS-boenden. I förarbetena till lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) uttalas att huvudregeln bör vara att de generella byggbestämmelser som gäller för bostäder i allmänhet också ska gälla för bostadslägenheter i

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

en gruppboad. (prop. 1992/93 s 87). Detta eftersom en bostad med särskild service är en enskilds hemvist. Av Boverkets allmänna råd (2002:1) framgår att bostadsändamål avser att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och att boendet ska vara av varaktig karaktär. I begreppet bostadsändamål ingår även gruppboadäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Vistelse med andra huvudsyften, exempelvis vård, innefattas inte i begreppet bostadsändamål (MÖD 2015-05-13 P 4729-14).

En detaljplan fordrar således att marken i fråga omfattas av begreppet Bostäder (B) för att LSS-boenden ska få förekomma. Principen måste anses vara av sådan allmän och vedertagen karaktär att den i regel även bör efterföljas vid beslut om byggrätt utanför planlagt område. Ett LSS-boende är sålunda inte att likställa med ett vårdinstitut, vare sig utifrån gällande socialrättsliga regler eller bestämmelser i PBL. Mot bakgrund av ovan ska ett LSS-boende utifrån ett statsbyggnadsperspektiv likställas med ett boende, varför det inte utifrån denna grund kan uppställas krav på en detaljplanläggning innan bygglov kan ges.

Förvaltningen anser inte att den aktuella byggnaden och dess användning medför en betydande inverkan på omgivningen, varför detaljplanekravet enligt 4 kap. 2 § 4 PBL inte aktualiseras. Enligt förarbetena till PBL innebär begreppet betydande inverkan att byggnadsverket eller användningen kan störa omgivningen på olika sätt. Det kan omfatta inverkan på landskapsbilden eller den arkitektoniska stadsmiljön (prop. 2009/10:170 sid. 194-195). Eftersom ett LSS-boende är ett permanent boende kan användningen av byggnaden inte anses förefalla störande i området, då närområdet idag består av en stor mängd bostadshus med samma ändamål - att leva och bo. Det faktum att ett fåtal anställda kommer uppehålla sig på fastigheten ändrar inte denna bedömning. Användningsområdet kan följaktligen inte bedömas ha en betydande inverkan på omgivningen.

Arkitektoniskt är byggnaden välkonstruerad men kan möjligen uppfattas som visuellt framträdande. Förvaltningens bedömning är emellertid att byggnaden smälter in i närområdet på ett passande sätt och att den får anses vara ett givande tillskott till omgivningen i stort. Att samtliga byggnader i ett icke-planlagt område inte är fullständigt enhetliga kan bedömas som en positiv utveckling, då Mölnåls stad är en växande kommun som välkomnar bebyggelse med variation i kommunens alla delar, vilket även kan utläsas ur kommunens översiktsplan. I det aktuella området återfinns i dagsläget hus av varierande karaktär - området kan därmed inte bedömas vara visuellt homogent varför en byggnad med en någon särpräglad utformning absolut anses passa in. Den övergripande landskapsbilden påverkas inte i större utsträckning eftersom området redan är bebyggt, och förvaltningen anser med anledning av ovan att byggnaden inte får en betydande inverkan på omgivningen eller landskapsmiljön.

Övriga omständigheter som hindrar byggnation utanför detaljplan och som uppställs i 4 kap. 2-3 §§ PBL bedöms inte vara tillämpliga i aktuellt ärende. Förvaltningen har prövat fastighetens lämplighet för byggnation i samband med prövning om bygglov, och har därmed också bedömt att bebyggelse kan ske utan föregående detaljplanprövning. Fastigheten bedöms utgöra en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp. Då området är bebyggt kan det således erbjuda god infrastruktur, och påverkas inte negativt av en tämligen liten förtätning bestående av enstaka byggnad belägen på en idag obebyggd fastighet. Åtgärden

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

överensstämmer med kommunens viljeriktning, meddelad i översiktsplanen "Framtidens Mölnåls". Här framhålles att *"Exempel på tillfällen när prövning kan göras i förhandsbesked eller bygglov är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggd tomtrad, komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse (på liknande sätt som med lucktomt), generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov samt ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. All utvidgning av bebyggelse sker enligt principen "inifrån och ut". För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur."* Förvaltningen anser därmed att en detaljplaneprocess inte är nödvändig för aktuell åtgärd. Ur rättspraxis utläses att kommunens egen uppfattning i frågan om huruvida detaljplan krävs bör ha stor genomslagskraft (MÖD 2014-12-11, mål nr P 5065-14).

- *verksamheten ej är förenlig med gällande områdesbestämmelser*

Området saknar områdesbestämmelser varför åtgärden inte kan stå i strid med sådana.

- *ett LSS-boende bör inhysa färre lägenheter än sex stycken.*
- *verksamheten i LSS-boendet passar inte in i omgivningen/ i en lantlig miljö.*
- *verksamheten är olämpligt placerad.*
- *de boende ska ha möjlighet att leva som andra och aktivt delta i samhällslivet.*

I förarbetena till LSS-lagen uttalas att gruppboendestäder bör vara förlagda till vanliga bostadsområden samt att de bör utformas och placeras så att de inte får en institutionell prägel (prop. 1992/93:159 s. 87). Ett LSS-boende ska som tidigare nämnt inte ses som en vårdinrättning, utan som en permanent bostad och den enskildes hem.

För att undvika en institutionell miljö bör en bostad med särskild service för vuxna inte vara belägen i nära anslutning till en annan sådan bostad, eller andra bostäder som inte är ordinära såsom exempelvis korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre (3 § SOSFS 2002:9). Förvaltningens bedömning är följaktligen att området, vilket får anses utgöra ett sedvanligt villa- /bostadsområde med lantliga inslag där närhet till både samhällsservice samt natur finns, är högst ändamålsenligt och därmed en lämplig placering för ett LSS-boende.

Ur Socialstyrelsens allmänna råd framgår att det i regel bör bo tre till fem personer i servicehem. Ytterligare någon boende kan dock accepteras, under förutsättning att samtliga personer som bor i gruppboendestaden tillförsäkras goda levnadsvillkor (5 § SOSFS 2002:9). Aktuellt boende avser inhysa sex personer, vilket anses få ligga inom ramen för rekommendationerna.

- *byggnaden kommer att utgöra betydande olägenhet för grannar.*
- *huskropparna är för stora och passar därför inte in i området.*
- *byggnaden inte passar in i landskapsbilden*
- *byggnadens upplevs vara av institutionell karaktär, kommer ses som ett vårdhem*

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

Betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL kan innebära exempelvis skymd sikt, sämre ljusförhållanden eller att åtgärden innebär skada på grannfastigheten, och vid bedömningen ska hänsyn tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Av rättspraxis framgår att detta ska vara fråga om en olägenhet som är väsentlig för att den ska utgöra en betydande olägenhet enligt PBL. De omständigheter som i aktuellt fall framställts som betydande olägenheter i grannyttranden har av förvaltningen inte bedömts utgöra en betydande olägenhet av väsentlig karaktär i lagens mening.

Ett eventuellt högre trafikflöde har i flera yttranden uppmärksammas som en betydande olägenhet. Byggherren Emrahus har redogjort för lämpligt belägna utfarter till och från fastigheten samt en trafikutredning med ett estimerat trafikflöde, presenterad nedan. Förvaltningen är av åsikten att invånare i en expansiv kommun, boende nära tätortsområde, måste kunna förvänta sig en viss ökning av trafikflödet i takt med att staden växer. Förvaltningen bedömer sålunda inte att en marginell ökning av trafikflödet innebär en betydande olägenhet för omgivning och grannskap.

Vidare har det via grannyttranden inkommit ifrågasättanden huruvida kravet på hänsyn samt god helhetsverkan, det så kallade anpassningskravet, har beaktats på ett fullgott sätt. Bestämmelsen innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras och utformas på sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt intressen av god helhetsverkan (2 kap. 6§ 1 p PBL). Det är ostridigt att byggnaden är större än de en- eller tvåfamiljshus som mestadels förekommer i närområdet. Storleken bedöms alltjämt vara ändamålsenlig, då byggnaden ska omfatta sex lägenheter samt gemenskapsytor. Fastigheten som bygglovet omfattar är totalt 2 499 m<sup>2</sup> och får bedömas som rymlig, med hänsyn till de åtgärder bygglovet avser. Byggnadens byggnadsarea bedöms uppgå till 327 m<sup>2</sup> och dess bruttoarea bedöms uppgå till 647 m<sup>2</sup>, innebärandes en exploateringsgrad om 26 %. Byggnadshöjden är 7 meter med 29 graders takvinkel. Areamässigt anses byggnaden bedömt mot fastighetens yta inte överträda de generella statsbyggnadsprinciperna om tomtexploatering. Byggnaden är enligt byggherren utformad för att visuellt förmedla en upplevelse av flera mindre huskroppar i stället för en enstaka framträdande huskropp. Med beaktande av tomtens omfattande storlek anser förvaltningen att byggnaden varken upplevs som hög, stor eller händelselös och inte heller som en byggnad med en särpräglad institutionell karaktär.

Området saknar detaljplanereglering och kommunen har inte heller i översiktsplanen ställt några särskilda utformningskrav gällande ny bebyggelse i området. Åtgärden har i sin helhet prövats utifrån utformningskraven i 8 kap. PBL och förvaltningen anser inte att byggnaden avviker från områdets bebyggelsekaraktär i sådan utsträckning att bygglov inte kan beviljas. Byggnaden kommer inte placeras i direkt närhet till grannfastigheter eller dess huvudbyggnader och närområdet bedöms vara relativt glesbebyggt varför argument så som besvärande insyn, upplyst tomt samt skuggning inte bedöms vara omständigheter som når upp till att vara betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.

Förvaltningen konstaterar att det aktuella bebyggelseområdet innefattar byggnader med blandad karaktär, stil, utformning samt som kan knytas till olika tidsepoker; en tydlig

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

enhetlighet rörande byggnadernas fasadutformning saknas därmed. Området kan heller inte anses ha ett sådant kulturvärde i övrigt att särskild hänsyn eller områdesanpassning gällande ny byggnation kan ställas. Att det rör sig om ett flerbostadshus är i sig ingen anledning till att byggnaden inte kan uppfylla anpassningskraven, vilket fastslagits av Regeringsrätten (RÅ 1992 ref. 59) som framhöll att hänsyn inte ska tas till antalet lägenheter vid denna bedömning.

Förvaltningen anser inte att byggnaden som bygglovets avser upplevs visuellt dominerande i en ogynnsam kontext; gestaltningsmässigt upplevs byggnaden tvärtom som ett tillskott till variationen av byggnader som redan idag finns i området. Byggnaden anses, utifrån sina arkitektoniska kvaliteter, komplettera omgivningen på ett välkommet vis och förvaltningen ser det som positivt att förslaget utmanar den visuella, arkitektoniska emellanåt något anspråkslösa, norm som byggnader vilka inhyser verksamhet med vårdinslag inte sällan präglas av. Utifrån ett områdes allmänna karaktär innebär god helhetsverkan inte endast enhetlighet men även bredd och variation i utformningen. Boverket framhåller dessutom att ett medvetet utformat avbrott i omgivningen kan bidra till en god helhetsverkan.

Vidare understryker förvaltningen att frågan om god helhetsverkan har prövats i flertalet prejudicerande rättsfall. Ur praxis utläses att utformningskravet per se inte innebär krav på att ny bebyggelse ska utformas på det vis att tillkommande bebyggelse ser likadan ut som befintlig bebyggelse, förutsatt att byggnaden gestaltats på ett medvetet sätt och samspelar väl med befintlig bebyggelse. Kravet på hänsyn och anpassning innebär alltså inte i sig ett krav på enhetlighet eller likformighet i bebyggelsen. (MÖD 2015-06-18 mål nr P 10636-14)

Sammanfattningsvis anför förvaltningen att tomtens storlek och byggnadens läge medför att såväl byggnadens volym som placering får anses vara lämplig, hänsyn tagen till stads- och landskapsbild och natur- och kulturvärden samt intresset av en god helhetsverkan.

- *Vägen belastas alltför mycket i form av ökat slitage*
- *Ökad trafikbörda*
- *Dåliga möjligheter att ta sig från och till boende*
- *Närområde är trafikfarligt.*
- *Vägen är smal, två bilar kan knappt mötas.*
- *Ett LSS-boende alstrar 200 enkelresor/v, jämfört med en enfamiljsbostad som alstrar ca 30 enkelresor/v.*

Invånare som bor på LSS-boende har av naturliga skäl sällan tillgång till egna motorfordon. Den allmänna parkeringsnormen, bestämmelsen som reglerar hur många parkeringsplatser som behövs, är för gruppboende 0,3 platser per lägenhet och inkluderar besökare, personal och annan trafik från och till boendet. Vid aktuell fastighet har byggherren i planeringsprocessen anpassat till Mölnåls stads parkeringspolicy, vilket innebär något fler parkeringsplatser. Antal parkeringsplatser kan ge en vägledning till hur trafiksituationen i anslutning till fastigheten ser ut, men bör endast ses som en indikation för kommande trafikutfall. Byggherren bedömer att det antas arbeta två till tre personer per tillfälle och den omständighet att ett par anställda dagligen behöver resa till och från fastigheten innebär inte att trafiken kommer att öka väsentligt. Det finns goda möjligheter att färdas till fastigheten med

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

kollektivtrafik via två närliggande busshållplatser med kontinuerliga bussavgångar. De permanent boende kan färdas med kommunala färdmedel, cykel eller färdtjänst. I övrigt sker inga andra upprepade transporter likt det gör till äldreboende eller skolverksamhet, som matleverans eller tvätt, till och från boendet.

Förvaltningen bedömer inte att trafiksituationen kan bedömas bli mer riskfylld med anledning av aktuell åtgärd. I området finns i dagsläget flertalet bebyggda granntomter där boende innehar motorfordon – bilar förekommer även i nuläget utmed vägen och trafiksituationen förväntas alltjämt fortsätta vara av samma dignitet. Nybyggnation ska uppföras på ett sådant sätt att risken för olyckstal i trafik minimeras i största möjliga mån, varför det är viktigt att sikten vid nya utfarter är god samt att inga siktskymmande föremål byggs i närhet till utfarter. På förekommen anledning har kommunerna tagit fram riktlinjer och sikttrianglar som uppger hur kringliggande växtlighet och dylikt ska utformas vid utfarter för att underlätta för passerande trafik. ”Klipp häcken!” från SKL, Sveriges kommuner och landsting. Då byggherren i aktuellt ärende är väletablerad förutsätter förvaltningen att denne har kännedom om dessa direktiv.

Även enskilda förare har ett egenansvar gällande trafiksäkerheten. Förare bör inte ovillkorligen följa den bestämda hastighetsbegränsningen på vägen, utan anpassa sin körning och hastighet efter rådande förhållanden (3 kap 14 § trafikförordningen (1998:1276)). Bedömer en trafikant att sikt eller andra förutsättningar försämras på delar av vägen med anledning av tillkommande utfarter eller i övrigt svårare framkomlighet ska denne korrigera hastigheten därefter.

Mölnåls stads gällande policy uppskattar att en LSS-bostad alstrar lika mycket trafik som två enfamiljsbostäder. Det har inte gjorts en oberoende trafikutredning på aktuell fastighet. Byggherren har som underlag i trafikutredningen framfört frågor och samlat in och sammanställt efterföljande svar från sex LSS-boenden belägna på olika orter. Enhetschefer på respektive ort har uppskattat trafikflödet för respektive boende, och förvaltningen bedömer jämförelsen, hänsyn tagen till boendenas likalydiga storlek och omfattning, som en adekvat och tillförlitlig åtgärd. I sammanställningen framkommer det att uppskattningen av trafikflödet enligt ovan stämmer.

Förvaltningen finner det svårt att bemöta de siffror som framförts i yttrandena från sakägare då källhänvisning saknas, varför de får bedömas utgöra skönsmässiga uppskattningar. I aktuellt fall har de allmänna intressena i form av ett samhällsligt behov av ett LSS-boende och den eventuella ökningen av trafik i området som LSS-boende kan medföra ansetts fått väga tyngre än de enskildas intressen av att hålla nere trafiknivå till samma omfattning som tidigare. En likadan avvägning görs i förhållande till de invändningar som har inkommit från samfällighetsföreningen, vilka är väghållare. Trafiken bedöms öka i en enbart marginell omfattning, och boende i ett villaområde med nära anslutning till stadskärnan i mellanstor, expansiv kommun torde kunna förvänta sig en viss ökning av trafikflöde i samband med att staden växer.

Rörande påpekandet om belastningen av vägen och eventuellt extra slitage av densamma, framhåller förvaltningen att vägen som nämnt är en enskild väg som därmed förvaltas och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

underhålles av väghållaren, i detta fall samfällighetsföreningen. Väghållaren ansvarar för vägens skick samt eventuella förbättringsarbeten som kan erfordras. Att slitaget på vägen skulle öka väsentligt med anledning av aktuell åtgärd får med anledning av det som presenterats ovan bedömas som mindre sannolikt. Eftersom LSS-boende ska jämföras med ett boende och inte en verksamhet, kommer argumentet rörande att slitaget på vägen blir större med anledning av verksamhet inte bemötas ytterligare. Att anställda kommer att uppehålla sig i byggnaden ändrar inte bedömningen.

- *Åtgärden förstör kulturvärden på fastigheten*
- *Hänsyn inte tagits till fornlämningar*

Den som avser utföra en byggnation på ett område med fornlämningar har ett ansvar för att ta reda på om åtgärderna kan beröra någon fornlämning och bör i så fall samråda med länsstyrelsen (2 kap 10 § kulturmiljölag (1988:950)). Detta avser både arbete på fornlämningen samt inom fornlämningsområdet, ett storleksmässigt ospecificerat område i anslutning till en känd fornlämning (jfr prop. 1987/88:104 sid. 78).

Byggherren har i svar på remissutskick och via situationsplan förmedlat att kännedom om kulturvärda delar finns, och vidare att hänsyn och anpassning kommer att tas till kulturvärdena under pågående byggprocess. Ur situationsplan utläses att fornlämningen inte kommer att påverkas av vare sig byggnad eller parkeringsplatser. Byggherren har meddelat att länsstyrelsen är avhörd samt har framhållit att muren kommer förbli intakt i enligt begäran från myndigheten. Byggnationen anses sålunda inte komma att inkräkta på de kulturmiljövärden som finns på fastigheten, och byggherren har understrukit att skyddet som fornlämningen erhåller enligt KML, kulturmiljölagen avses respekteras.

Förvaltningen bedömer således att fornlämningarna på fastigheten kan bevaras utan att avkall göres på kraven om hänsyn och god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 plan- och bygglagen,

hänsyn tagen till att fastighetens omfattande storlek tillåter byggnationer som inte kommer i kontakt med, och därmed möjliggör fredning av, de aktuella kulturmiljövärdena.

Området i sig anses inte vara kulturhistoriskt värdefullt då fastigheten inte ligger inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden. Kommunens stadsantikvarie har remitterats men har inte haft något att erinra i frågan.

- *sophämtning samt eventuella problem kring dessa.*

Sopkärnen kommer enligt ansökan att dras ner till Spinnmästarevägen vid tid för hämtning. I enlighet med situationsplan står de övriga tid längs med infartsvägen. Förvaltningen bedömer därmed att frågan om avfallshantering har hanterats på ett godtagbart sätt.

*Slutlig avvägning rörande allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL)*

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

Vid prövning av bygglov ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Det ska alltid finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Åtgärderna som vidtas ska anses vara proportionerliga.

Det är en kommunal angelägenhet att tillförsäkra alla invånare rätten till adekvat boende oavsett vilket stödbehov som krävs, varför det måste ses som en viktig ambition att alla boende, oavsett förutsättningar, i största möjliga mån garanteras goda livsförhållanden. Socialstyrelsen har i en ämnesspecifik handbok utgiven 2018 framfört följande: *”Många personer med omfattande funktionshinder tillbringar en stor del av sin dag i det egna hemmet. Därför är bostaden många gånger ännu mer betydelsefull för personer med funktionsnedsättning än för den som inte har funktionsnedsättning”*.

I en expansiv kommun såsom Mölnåls är det därmed en viktig uppgift att se över behovet av LSS-boende löpande, och det råder enligt verksamhetsplanen för kommunens vård- och omsorgsnämnd stor brist på nämnda boende. Möjliggörandet av fler bostadsplatser för denna grupp får därför ses som mycket angeläget ur ett allmänt intresse. Förvaltningen anser att de enskilda intressen som ovan framförts i aktuellt fall inte kan anses vara av den digniteten att de överväger de motstående intressena av att ha ett utvecklat stöd för invånare med särskilda behov samt bistå med bostäder som underlättar för dessa kommunmedborgare.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.  
Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Bengt Alsenvik (M) och Caroline Rosenqvist (C) i handläggningen av detta ärende.

### Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) yrkar, med instämmande av Jakob Mattsson (KD), avslag med följande motivering

”Behovet av LSS-boenden är stort. Oaktat hur ömmande behovet än må vara undantar detta inte det faktum att den faktiska byggnaden ska passa in på platsen. Vi delar därför inte förvaltningens syn i aktuellt ärende att ”bygglovet inte upplevs visuellt dominerande i ogynnsam kontext” utan bedöms vara ett betydande avsteg från anpassningskravet enligt 2 kap. 6§ pkt 1, PBL. Ingenting har därför förändrats i sak sedan beslutet i byggnadsnämnden 2023-03-01, vilket upphävdes 2023-05-17, och bygglovet ska därför återigen avslås.”

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt förvaltningens förslag.

### Avgift

Avgiften för bygglov, utstakning och lägeskontroll har fakturerats.

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

### För beslutet gäller följande villkor

Innan byggnadsarbetena påbörjas ska ni låta utföra utstakning av åtgärden (utmärkning av läget på marken, utförd av sakkunnig mätpersonal).

Ni ska låta utföra lägeskontroll för åtgärderna senast när byggnadsarbetena avslutats.

Tekniskt samråd behövs för åtgärderna. Kontakta handläggaren för att beställa tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Kontrollplan ska lämnas in.

Ni får inte företa åtgärder inom planområdet som försämrar stabiliteten (schaktning, fyllning, pålning) utan att geoteknisk utredning visar att åtgärden är möjlig.

### Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Startbeskedet är skriftligt.

Innan byggnaden får tas i bruk måste byggnadsnämnden ha meddelat slutbesked (enligt 10 kap 4 § PBL). Slutbeskedet är skriftligt.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL).

Enligt Radonriskkartan för Göteborgs och Mölnåls kommuner ligger fastigheten inom riskområde för radon. Skyddsåtgärder kan behövas.

Udstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post [matning@molndal.se](mailto:matning@molndal.se). Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

Byggtillsynen handläggs av Annika Fehrling  
telefon 031-3151390, epost [annika.fehrling@molndal.se](mailto:annika.fehrling@molndal.se)

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling  
telefon 031-3151390, epost [annika.fehrling@molndal.se](mailto:annika.fehrling@molndal.se)

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000556**

### Sändlista

Fakturering  
Statistik  
Skatteverket

Brev om lov

(Beslut)

Miljöförvaltningen  
[miljo@molndal.se](mailto:miljo@molndal.se)

Tekniska förvaltningen  
[tekniska@molndal.se](mailto:tekniska@molndal.se)

Stadsbyggnadsförvaltningen  
[planexploatering@molndal.se](mailto:planexploatering@molndal.se)

Dvärred 2:13, 2:37, 2:5, 2:11, 2:122, 2:132, 2:5, vägsamfälligheten  
Hur man överklagar bil. A  
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg  
[mmd.vanersborg@dom.se](mailto:mmd.vanersborg@dom.se)

## § 80

### Dvärred 4:7 och Dvärred 4:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

#### Beslut

Byggnadsnämnden vidhåller beslut från den 25 augusti 2021 i ärende BN 2021-000198 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Byggnadsnämnden översänder yttrandet till mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt.

#### Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 25 augusti 2021 § 81 i ärende BN 2021-000198 att *besluta som förhandsbesked att åtgärden på södra tomten (läge 2) inte kan tillåtas på platsen*. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Västra Götaland som sedermera avslög överklagandet (42298-2021, 42619-2021). Länsstyrelsens beslut är överklagat till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har begärt skriftligt svar i mål P 4037-22 R5 där *byggnadsnämnden talar om ifall nämnden går med på eller motsätter sig det som begärs i handlingarna*.

#### Inställning

Byggnadsnämnden vidhåller beslut § 81 den 25 augusti 2021 i ärende BN 2021-000198 och motsätter sig den ändring som klagande begär i handlingarna.

#### Yttranden

Byggnadsnämnden hänvisar till byggnadsnämndens tidigare motivering i beslut § 81 den 25 augusti 2021 i ärende BN 2021-000198 med tillhörande handlingar, samt *hänvisar till länsstyrelsens motivering* i nu överklagat beslut. Byggnadsnämnden vill förtydliga följande.

Miljöförvaltningen har i beslut 2021-08-06 MN 730/2021 § D-21-275 svarat att ansökan om enskilt avlopp inte prövats då föreslaget läge inte är en lucktomt.

Den södra tomten ligger öster om bäcken och söder om, och nås direkt från, Norra Djupedalavägen. Tomtplatsen bedöms inte vara lämplig att bebygga med hänsyn till vattenområdet som har generellt biotopskydd för småvatten. Sökanden bör pröva dispens från detta före bebyggelse kan prövas i förhandsbesked.

Dock måste det höga bebyggelsestrycket åberopas med närheten till Göteborgsområdet varför åtgärden bör föregås av detaljplaneläggning. Någon detaljplaneläggning är inte aktuell på

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000198**

platsen. Aktuell tomtplats bedöms inte som en lucktomt då den inte omges av bebyggda tomter.

Åtgärden ska syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 § miljöbalken ska tillämpas.

Mark- och vattenområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön om de har betydelse från allmän synpunkt på grund deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, (3 kapitlet 6 § miljöbalken). Området har betydelse från allmän synpunkt på grund av sina naturvärden och med hänsyn till friluftslivet. Lokalisering av byggnadsverk får inte påverka grundvattnet eller omgivningen i övrigt på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, (2 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen).

Bygglovsenheten vill påpeka att när beslutet togs 2021 gällde ÖP 2006 varför ärendet prövats utifrån då gällande översiktsplan.

Utifrån den nya översiktsplanen som antogs den 15 mars 2023 så gäller Hänsyn Naturvärden Grön Infrastruktur.

I Mölnåls kommun finns det ett fantastiskt nätverk av större gröna områden som tillsammans bildar en grönstruktur. Dessa områden knyts ihop genom gröna stråk i bebyggelseområdena. Ibland när mark exploateras med vägar och byggnader skärs de gröna sambanden av och då skapas brutna grönstråk. Genom att möjliggöra för att sådana kopplingar åter knyts ihop stärks den biologiska mångfalden. I kommunen finns det också flera öppna dalgångar med kulturmiljöer med höga värden.

Grönstrukturen behöver hänga samman för att våra ekosystem ska fungera och bli livskraftiga. Växter och djur ska kunna sprida sig men också människor behöver kunna röra sig i gröna stråk för en spännande och varierande miljö i tätorterna. Storleken på de sammanhängande grönområdena är också avgörande och tillräckligt stora obrutna naturområden med stor biologisk mångfald behöver säkerställas. Här spelar stadens skogsinnehav en viktig roll.

Strukturbilden för Göteborgsregionen är en överenskommelse mellan Göteborgsregionens medlemskommuner där man tar ett gemensamt ansvar för att den regionala strukturen är långsiktigt hållbar. Bland annat fastslås att de gröna kilarna ska tas tillvara och utvecklas. Vid all fysisk planering finns det ett ansvar att se till att kilarna inte byggs igen. Mölnåls stad arbetar för att säkerställa den gröna infrastrukturen i Fässbergsdalen genom planering för ett grönt stråk i berörda detaljplaner. Detta görs i samverkan med Trafikverket, Göteborgs Stad, länsstyrelsen och Göteborgsregionens kommunalförbund.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000198**

### **Befintlig markanvändning Natur och landsbygd**

Mölnåls kommun har utöver sina tätorter en fantastisk natur och landsbygd. Här bedrivs jord- och skogsbruk, men här finns också mycket orörd natur med sjöar och stora friluftsområden.

### **Bostäder inom tätortsnära landsbygd**

Mölnåls kommun har utöver sina stationsorter också en tätortsnära landsbygd med jord- och skogsbruk samt ett innovativt småföretagande. Det är viktigt att möjliggöra lokala initiativ men dessa får inte påverka lantbrukets utveckling negativt. Detta gäller även bostadsutvecklingen på landsbygden. Hällesåker som serviceort bör därför förädlas med bostäder och utvecklad service.

### **Detaljplaner på landsbygden**

För att kunna värna kvaliteterna på landsbygden handlar det inte enbart om att bevara, utan även om att utveckla befintliga värden och kvaliteter. En utveckling krävs också här för att landsbygden ska kunna leva. De områden som kan utvecklas med ny bebyggelse bör därför studeras närmare genom olika fördjupningsarbeten samt genom detaljplan. Det är viktigt att detta sker i nära dialog med de som bor och verkar här.

### **Kulturlandskapet stärks genom utveckling**

I Hällesåker finns det stora kulturhistoriska värden i jordbrukslandskapet i Lindomeåns dalgång. Detta vägs också in i bedömningen när det handlar om lämplig markanvändning. För att ett sådant kulturlandskap ska kunna fortsatt leva och utvecklas behöver det vara möjligt för den som ska upprätthålla sin verksamhet, att också kunna utveckla den. Därför bör initiativ som utvecklar kulturlandskapet prioriteras.

### **Investeringar i social service**

Staden har ett grundläggande ansvar att försörja sina invånare med samhällsservice och tillgänglighet. Därför är tröskelinvesteringar en viktig fråga för bebyggelseutveckling på landsbygden. Det handlar om investeringar för service som till exempel förskola, skola, vård och omsorg, infrastruktur som vatten och avlopp och tillgänglighet som exempelvis skolskjuts.

### **Bygglov och förhandsbesked**

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att frågan om vatten och avlopp kan lösas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000198**

Övriga förutsättningar som ska vägas in är bland annat markförhållanden, allmänna intressen och tillgänglighet. Genom att utgå ifrån platsens förutsättningar är det möjligt att undvika för stora ingrepp i landskapet som schaktning och utfyllnader.

Exempel på tillfällen när prövning kan göras i förhandsbesked eller bygglov är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggd tomtrad, komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse (på liknande sätt som med lucktomt), generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov samt ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. All utvidgning av bebyggelse sker enligt principen "inifrån och ut".

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att vidhålla beslut BN § 81 den 25 augusti 2021 i ärende BN 2021-000198 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Ärendet har hanterats i byggnadsnämndens arbetsutskott som information.

### Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) föreslår följande tillägg till beslutet

”Tilläggsyrkande enligt nedan att bli nytt stycke 1 i beslutsförslaget, i övrigt inga ändringar:

"Byggnadsnämnden noterar att Mark- och Miljödomstolen noterat att Mölnåls Stad den 15 mars 2023 antagit ny översiktsplan.

Byggnadsnämnden vidhåller... Etc."

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker. Därefter frågar ordföranden om Fredrik Lesells (L) tilläggsyrkande kan antas och finner att byggnadsnämnden avslår tilläggsyrkandet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Datum  
2023-08-23

Sida  
39 (59)

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000198**

### **Sändlista**

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg, e-post: [mmd.vanersborg@dom.se](mailto:mmd.vanersborg@dom.se)

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (59)

2023-08-23

### § 81

#### Information från plan- och exploateringsutskottet

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Planchef Lisa Östman går igenom ärendena från plan- och exploateringsutskottets senaste möten.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2019-000079**

Mölnåls Stad  
Fastighetsavdelningen  
431 82 MÖLNÅL

### § 82

## Våmmedal 2:125 - Bygglov för ändrad användning från kontor till fritidsgård

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2019-01-21.

Ansökan avser ändrad användning från ungdomsmottagning till fritidsgård. Åtgärden omfattar ca 469 m<sup>2</sup> bruttoarea och 0 m<sup>2</sup> öppenarea. Fasader ändras inte.

Ansökan bedöms inte ha blivit komplett då certifierad kontrollansvarig inte har anmälts i ärendet. Endast en icke relevant kontrollplan har inkommit med en kontrollansvarigs namn på. (Ärendet i övrigt blev komplett 2023-02-24).

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P91/11 för handel och kontorsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende ändamål. Detaljplanen föreskriver handel och kontor.

#### Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig. Senaste svar inkom 27 februari 2023.

Trafikverket har fått yttra sig. Senaste svar inkom 29 juni 2023.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

### Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag med delgivningskvitto 2023-07-07, med anmodan att senast inkomma med bemötande senast 2023-08-09. Delgivningskvitto har inkommit. Något nytt yttrande än vad som har lämnats 2023-03-31 har inte inkommit. Fastighetsavdelningen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2019-000079**

framför vid det tillfället en åsikt om att bygglov för ungdomsmottagning ska jämföras med fritidsgårdsverksamhet och att bygglov inte ska krävas för fritidsgård på plan 1, där ungdomsmottagningen har legat.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besökt platsen 2022-12-09. Där har vi diskuterat ärendet med Fastighetsavdelningen och representant från fastighetsägaren, MERX Fastigheter.

*Lagparagrafer i Plan- och bygglagen (PBL) som ärendet prövas mot:*

Bygglov ska ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsättningar. (9 kap. 30 § PBL (plan- och bygglagen).

Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet.

Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. (9 kap. 31 b § plan- och bygglagen).

Dessutom ska bl.a. befintlig fastighet överensstämma med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Bygglov kan ges för inte planenliga åtgärder inom ett område med detaljplan, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och om åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Bygglov kan också ges enligt samma paragraf om åtgärden utgör ett lämpligt komplement till den användning som anges i detaljplanen. Detaljplanens genomförandetid ska ha gått ut. (9 kap. 31 c § plan- och bygglagen).

Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

### Motivering:

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden *inte* kan tillåtas i lokalen på grund av att det strider mot syftet i detaljplanen med kontor och handelsverksamhet. Avstånd till centrum av farligt gods-led är ca 20 meter. Det underskrider rekommenderat säkerhetsavstånd. Avståndet som ska uppfyllas är 150 meter.

Räddningstjänsten erinrar sig kraftigt emot att ha ungdomsverksamhet direkt inpå en farligt gods-led på järnväg. Ett tidigare bygglov om ungdomsmottagning är i första hand en arbetsplats för vuxna, som ungdomar tillfälligt besöker under kortare stunder. En fritidsgård är en mötesplats för ungdomar där de kan vistas under de tider som fritidsgården är öppen. Sett ur remissvaret från räddningstjänsten är det mycket olämpligt användningsområde med fritidsgård. Trafikverket delar räddningstjänstens uppfattning i sitt senaste remissvar.

Tidsbegränsat bygglov (beslut 1999, löpte ut år 2004) är tidigare lämnat för fritidsgård i entré- och källarplan. Då var ärendet inte provat mot avstånd till farlig gods-led. Överprövande

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2019-000079**

instanser har sedan dess blivit mer strikta på vad som kan rymmas inom begreppet liten eller mindre avvikelse.

Åtgärden kan inte ses som en liten avvikelse från detaljplanens användningsområde.

Åtgärden kan inte ses som ett lämpligt komplement till kontor och handelsändamål.

Detaljplanens syfte på den aktuella platsen/fastigheten, är inte att peka ut en plats för fritidsgård eller liknande verksamhet.

Åtgärden ligger i direkt anslutning till farligt gods-led. Sammantaget är åtgärden inte lämplig på platsen.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### Avgift

Avgiften för avslag av ansökan är 7 350 kronor (om inte sökanden återkallar ansökan innan beslut är avgiften 3 150 kronor).

Faktura skickas i eget brev. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Sebastian Stoltz

telefon 031-3151459, epost [sebastian.stoltz@molndal.se](mailto:sebastian.stoltz@molndal.se)

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### Sändlista

(Beslut)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000437**

X

### § 83

#### **X - Byggsanktionsavgift för att utan startbesked installerat en eldstad**

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 5 250 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

##### **Ärendebeskrivning**

Den 20 juni 2023 upprättades ett tillsynsärende avseende eventuell olovlig installation av eldstad med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL). Detta efter att fastighetsägaren lämnat in en anmälan om installation av eldstad i ärende BN 2023-000411 och att det av sotarintyget framgick att installation redan utförts samt att en kassett satts in.

Den 21 juni underrättades fastighetsägaren om upprättat tillsynsärende och ombads besvara ett antal frågor. Den 10 juli inkom svar av vilket det i huvudsak framkom att kassetten är installerad i april 2023 och att installationen skedde innan erhållet startbesked beror på att leverantören ej informerade om att anmälan skulle ske före installation.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat startbesked för insättning av kassett. År 1973 ansöktes bygglov för öppen spis (BN 1923-000579). Byggnadsnämnden beviljade startbesked i ärende BN 2023-000411 den 27 juni 2023.

Fastighetsägaren har underrättats bygglovsenhetens förslag till beslut den 11 juli. Den 13 juli har ägaren per telefon uppgett att han mottagit underrättelsen och att han accepterar avgiften.

För fastigheten gäller detaljplan Råvekärrensområdet med aktnummer 14-MÖL-6535 för bostadsändamål.

##### **Tillämplig lagstiftning**

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader (6 kap. 5 § 4 p. plan- och byggförordningen, PBF).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § (10 kap. 3 § PBL).

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare av fastigheten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000437**

eller byggnadsverket, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av överträdelsen. Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap 51 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Byggsanktionsavgiften är för att ha påbörjat en installation eller väsentlig ändring av eldstad som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden är 0,1 prisbasbelopp per installation eller ändring (9 kap 13 § PBF).

### **Bedömning**

#### *Åtgärden kräver startbesked*

Det krävs en anmälan innan en installation eller väsentlig ändring av eldstad och sedermera krävs det ett startbesked innan åtgärden får påbörjas. Utifrån inlämnade handlingar i anmälningsärendet har en kassett satts in och av uppgifter från bygglovsarkivet har det framkommit att det sedan innan finns en öppen spis på fastigheten. Att installera en kassett i en tidigare öppen spis bedömer bygglovsenheten utgör en väsentlig ändring av eldstad, varför anmäla och startbesked erfordras.

#### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Enligt soterintyget utfördes provningen den 21 april 2023 vilket även fastighetsägaren bekräftat. Med stöd av detta bedömer bygglovsenheten att installationen uppförts för mindre än 5 år sedan varför det finns förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift (11 kap. 58 § PBL).

Åtgärden har utförts utan startbesked, det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Avgiften baseras bl.a. på antalet eldstäder som berörs vilket i det aktuella fallet är en. Det har inte framkommit några omständigheter som

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000437**

medför att avgiften ska ändras eller sättas ned. Byggsanktionsavgiften har därför beräknats till 5 250 kronor. Avgiften tas ut av X i egenskap av fastighetsägare. Avgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

### *Sammanfattning*

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beräknats till 5 250 kronor.

### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 5 250 kronor av X i egenskap av ägare till X. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 5 250 kronor. Avgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den fastighetsägaren överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### **Sändlista**

Fakturering

X

*Hur man överklagar bil. A*

*Rekommenderat brev*

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000766**

X

### § 84

## X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 27 063 kronor av X i egenskap av ägare till fastigheten X.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Ärendebeskrivning

Den 18 november 2022 upprättade byggnadsnämnden ett ärende avseende eventuell olovlig tillbyggnad (uterum) av radhus på rubricerad fastighet. Detta efter att kommunens mätnhet utfört en inmätning på fastigheten i ärende BN 2021-000440 och där avvikelser från givet startbesked upptäckts. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2022-000766.

Den 18 november 2022 inkom X med en förklaring gällande tillbyggnaden och avvikelser från givet startbesked i ärendet BN 2022-000766. X framförde i huvudsak att han hade räknat fel och har räknat på innermått i stället för yttermått och därav har volymen ökat.

Den 7 juli 2023 underrättades fastighetsägaren om kommande förslag till beslut om byggsanktionsavgift och getts möjlighet att inkomma med yttrande. Den 9 augusti inkom ett yttrande i vilket fastighetsägaren i huvudsak framförde följande. Överträdelsen har inte begåtts uppsåtligt och arbetet har utförts med ansökt och erhållet startbesked. Vidare anser ägaren att händelser under kontakten med kommunen bidragit till nuvarande situation. Detta med anledning av att denne fått felaktig information vid tidig kontakt med kommunen. Förslaget som då lämnades in bedömdes av kommunen inte kunna utföras då det inte fanns någon byggrätt kvar och att den s.k. Attefall var den enda möjligheten. Justeringar av upprättade ritningar utfördes, men någonstans här skedde något fel som medförde att uterummet blev för stort.

Uterummets nya storlek bedöms inte ha nämnvärt påverkat dess storlek något, ägaren har inte fått någon ytterligare fördel och inte heller grannar eller berörda har påverkats. Därför bör överträdelsen bedömas som mindre art. Därför bör avgiften sättas ner.

Byggnadsnämnden har den 5 maj 2023 tagit beslut om lovföreläggande. Fastighetsägaren X har inom angiven tid inkommit med en lovansökan för det uppförda uterummet. Den 7 juli 2023 lämnade nämnden bygglov och startbesked för tillbyggnaden, se BN 2023-000448. Begäran om slutbesked har ansökts den 21 juli, men då förutsättningarna inte är uppfyllda för att meddela slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL (pågående tillsynsärenden enligt 11 kap.) har förvaltningen ännu inte meddelat något slutbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000766**

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2012-03-06.

## Förutsättningar

### *Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan Västra Livedsområdet aktnummer 14-KÅL-1048. Fastigheten regleras med planbestämmelsen BSIIIn, vilket i huvudsak innebära att den ska användas för bostadsändamål, bebyggas med sammanbyggda hus i två våningar där vind ej får inredas. Maximal tillåten våningsyta för bostadsbebyggelse inom kvarteret är 4 800 kvm (därutöver får erforderliga komplementbyggnader mm uppföras).

## Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för tillbyggnad (9 kap. 2 § 2 p plan- och bygglagen).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats av stöd av 16 kap. 8 § (10 kap. 3 § plan – och bygglagen).

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare av fastigheten eller byggnadsverket, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av överträdelsen. Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap 51 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (11 kap. 53 a § PBL).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,

Justerandes sign.		Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--------------------



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000766**

2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Byggsanktionsavgiften är för att påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar för ett en- och tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter (9 kap 7 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser (1 kap. 7 § PBF).

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

## **Bedömning**

*Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Det krävs bygglov för att göra en tillbyggnad och åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett startbesked. I plan- och bygglagen definieras en tillbyggnad som en ändring av byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. I det aktuella har ett uterum uppförts på fasad mot söder. Förvaltningen bedömer att det har utförts en tillbyggnad som kräver såväl bygglov som startbesked innan den får påbörjas. Den utförda tillbyggnaden inte bedöms överensstämma med det givna startbeskedet i ärende BN 2021-000448. Därför bedöms det inte finnas något startbesked för den aktuella tillbyggnaden varför en överträdelse begåtts.

*När överträdelsen begåtts*

Med stöd av uppgifter från fastighetsägaren bedömer bygglovsenheten att tillbyggnaden har uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL). Av ortofoton framgår att det inte fanns någon tillbyggnad i april 2020 men att den finns juni 2022.

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Den aktuella arean är 18,11 kvadratmeter och därmed blir sanktionsarean 3,11 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 27 063 kronor. Fastighetsägaren har framfört att avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts och att den bör bedömas vara av mindre allvarlig art varför avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL får sättas ner.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000766**

Vad som bör beaktas vid prövning av frågan om nedsättning är ifall överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Det bör också beaktas om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Som exempel på omständigheter som kan medföra att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art anförde regeringen att överträdelsen har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid (se Adolfsson, Björk-Werner och Hjalmarsson. Plan- och bygglagen - en kommentar, 11 kap. 53 a §).

I det aktuella fallet vill bygglovsenheten understryka att fastighetsägarens första förslag var ett uterum om 26 kvadratmeter och därmed inte i samma storlek som det som därefter utfördes. Det var detta uterum som det inte bedömdes finnas byggrätt för att utföra, varför enheten föreslog att ett s.k. bygglovsbefriat uterum om 15 kvm kunde anmälas och utföras efter erhållet startbesked. Fastighetsägaren har således fått information om att den föreslagna åtgärden kräver lov eller anmälan samt ett erhållet startbesked innan den påbörjas, oavsett vilken storlek den utförs i.

Det givna startbeskedet gäller för 15 kvm och har utförts med stöd av att åtgärden uppfyller förutsättningarna för att vara bygglovsbefriad. En av dessa är att åtgärden ska vara 15,0 kvm, varför ett uterum om 18 kvm inte bedöms rymmas inom det givna startbeskedet. Därmed fanns det inget givet startbesked för uterummet när arbetet påbörjades.

Vidare har det inte framkommit att bygglovsenhetens handläggning av ärendet försenat projektet vilket i vissa fall kan vara skäl för nedsättning av avgiften. Vidare har MÖD i dom den 20 december 2016 i mål nr P 6431-16 gjort bedömningen att invändning om avsaknad av ekonomisk möjlighet att betala sanktionsavgiften inte utgör skäl för nedsättning. Inte heller byggnadsåtgärdernas omfattning utgör skäl för nedsättning (se MÖD:s dom den 11 oktober 2019 i mål nr P 5083-19).

Att sökande får lov och startbesked för den olovligt utförda åtgärden innan frågan om byggsanktionsavgift tas upp till överläggning i byggnadsnämnden har inte jämförts med att rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL har skett, jfr MÖD:s dom den 15 oktober 2018 i mål nr P 2879-18.

Trots det som fastighetsägaren framfört i sitt yttrande, bedömer bygglovsenheten sammanfattningsvis att det inte är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts varför det inte bedöms finnas skäl att sätta ned avgiften.

### *Sammanfattning*

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 3,11 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

51 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000766**

beräknats till 27 063 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 27 063 kronor av X i egenskap av ägare till fastigheten X. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls Stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

### Avgift

Byggsanktionsavgift 27 063 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Upplysning

Ärendet har handlagts av Mathilda Källqvist, bygglovshandläggare.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den fastighetsägaren överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### Sändlista

Fakturering

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

X

## § 85

### **X - Föreläggande om åtgärd gällande eftersatt underhåll avseende byggnadsverk och tomt**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga X med stöd av 11 kap. 19 § PBL att på fastigheten X stad vidta följande åtgärder:

1. Klippa växtlighet vid utfarten på x så att växtligheten inom 2,5 m X 2,5 m vid utfarten inte har en högre höjd än 80 cm över gatuplanet. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

2. Klippa växtligheten längs fastighetsgräns vid x så att denna inte hänger ut över trottoar och körbana. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

3. Säkra upp de fönster som är trasiga genom att förse dessa med skiva eller dylikt, samt ta bort eventuellt glassplitter från fastigheten. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

#### **Ärendebeskrivning**

Den 23 november 2020 och 21 januari 2021 upprättades anmälningar om eventuellt otillåten åtgärd avseende ovårdad tomt och eftersatt underhåll för byggnadsverk på rubricerad fastighet. Av anmälningarna framgick att fastigheten ej har underhållits enligt gällande regler, bland annat menade anmälaren på att trädgården var vildvuxen, takpannor hade lossnat samt att en del fönster på byggnaden var förstörda.

Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska byggnadsnämnden utreda om tomten eller byggnaden strider mot någon av bestämmelserna i plan- och bygglagen och tillhörande föreskrifter, se bland annat bestämmelserna nedan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

Den 12 maj 2021 var byggnadsnämnden på plats för att inspektera fastigheten och vid detta tillfälle kunde det konstateras att fastigheten var uppvuxen och att det förekom växtlighet intill utfarten samt att det fanns vissa trasiga fönsterrutor och att det saknades några takpannor.

Den 14 juni 2021 skickade bygglovsenheten ut ett brev till fastighetsägaren där denne informerades om gällande lagstiftning samt ombads bemöta anmälan och besvara ett antal frågor. Fastighetsägaren har skriftligen inte bemött informationen som lämnades i detta utskick, men har telefonledes i oktober månad 2021 framfört i huvudsak följande. Fastighetsägaren planera att spika för fönstret till förrådet samt sätta pansarglas i rutan. Häcken kommer att klippas utmed gatan, och idegranen som växer ut på gatan ska glesas ut. Åtgärderna ska ske under hösten 2021. Vid telefonkontakt i januari 2022 uppgav fastighetsägaren att arbetet är påbörjat, men att han behöver ytterligare tid på sig. I mars månad samma år uppgav denne att han på grund av sjukdom inte har haft möjlighet att åtgärda. Även vid uppföljande telefonsamtal juni månad uppgavs att åtgärd inte skett med anledning av sjukdom, men att fastighetsägaren nu är på bättringsvägen.

Den 1 december 2022 förklarade fastighetsägaren per telefon att han kommer att åtgärda fastigheten kommande vecka. Den 19 december 2022 uppgavs att åtgärd ej har skett med anledning av snö.

Den 2 februari 2023 besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde då konstateras att inga åtgärder vid detta tillfälle hade vidtagits.

Fastighetsägaren har underrättats bygglovsenhetens förslag till beslut den 7 juni 2023 och det noteras att ägaren mottagit skrivelsen den 19 juni. Inom angiven tidsfrist har något yttrande inte inkommit.

Bygglovsenheten körde förbi fastigheten den 5 juli 2023, och det kunde vid detta tillfälle konstateras att inga åtgärder i enlighet med tidigare kommunikering hade vidtagits.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 11 januari 2005.

### **Tillämpliga bestämmelser**

#### *Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan med aktnummer 14-MÖL-7090.

#### *Tillämplig lagstiftning*

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde (11 kap. 5 § plan- och bygglagen).

Justerandes sign.		Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--------------------

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

En byggnad ska hållas i vårdat skick och underhållas så att utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras. Underhåll ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt i 8 kap. 4 § PBL i huvudsak är bevarade (8 kap. 14 § plan- och bygglagen).

En tomt ska hållas i vårdat skick. Den ska skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer och så att risk för olycksfall begränsas (8 kap. 15 § plan- och bygglagen).

Om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Förelägganden om att avhjälpa ett sådant hinder som avses i 8 kap. 2 § andra stycket eller 8 kap. 12 § andra stycket ska riktas mot den som har rådighet över hindret. Om inte annat visas ska det anses vara ägaren av byggnaden respektive den allmänna platsens huvudman (11 kap. 19 § plan- och bygglagen).

Om ett föreläggande om åtgärd inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § PBL). Ett föreläggande enligt 19 § får förenas med vite. Vitet får inte omvandlas till fängelse (11 kap. 37 § plan- och bygglagen).

Ett föreläggande innebär att ägaren inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer, till exempel riva en olovligt uppförd byggnad. Ett vite är ett penningbelopp som ägaren får betala om han eller hon inte följer föreläggandet inom den bestämda tiden. Vitet döms ut av mark- och miljödomstolen.

Vitet ska sättas till en summa som får ägaren att följa föreläggandet. När vitet bestäms ska byggnadsnämnden ta hänsyn till exempelvis byggnadsverkets värde, ägarens ekonomiska förhållanden och den vinst som ägaren gör på grund av den olovligt utförda åtgärden.

Skulle fastighetsägaren trots åtgärdsföreläggande samt eventuellt vitesutdömande underlåta att utföra åtgärden, kan byggnadsnämnden komma att ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten (11 kap 39 § plan- och bygglagen).

### **Bedömning**

*En tomt och en byggnad ska hållas i vårdat skick och underhållas*

I plan- och bygglagstiftningen ställs krav på att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

trafiken inte uppkommer. Byggnader på tomter ska i skälig utsträckning hållas i sådant skick att de fyller sitt ändamål.

*Bedömning huruvida överträdelse har begåtts*

Vid aktuell fastighet har bygglovsenheten efter flera platsbesök kunnat konstatera att fastigheten är uppvuxen och att det förekommer växtlighet intill utfarten, samt att fönster på byggnaden varit trasiga.

Bygglovsenhetens bedömning är att vårdplikten rörande tomten i nuläget inte har efterföljts på ett adekvat sätt, hänsyn tagen till den utbredda växtlighet som intill utfarten även bedöms vara siktskymmande för passerande trafikanter.

Vidare anser bygglovsenheten att de söndriga fönstren på byggnaden medför att klimatskärmen inte fyller sin funktion att avgränsa inomhus- och utomhusklimat, samt att risk för skärskador har uppstått med anledning av fönstrens vassa kanter. Således måste det även anses att byggnadens underhållsplikt inte har iakttagits.

*Fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig innan beslut*

Fastighetsägaren har via en underrättelse inför beslut utsänt den 7 juni 2023 fått möjlighet att yttra sig över kommande beslut, och har härigenom även givits skälig tid till att åtgärda bristerna. Fastighetsägaren har ej hörts av. Bristerna har inte åtgärdats.

*Föreläggandet förenas med ett löpande vite*

Bygglovsenheten bedömer att det i aktuellt fall är motiverat att förena föreläggande om åtgärd med vite enligt i lagen (1985:206) om viten. Skäl för detta är framför allt att fastighetsägaren inte efterföljt tidigare underrättelse, trots löfte om att detta kommer att ske. Det får bedömas att denne har faktisk möjlighet att följa föreläggandet (2§ 2 st viteslagen).

När vitesbeloppet fastställs ska hänsyn tas till vad som är känt om fastighetsägarens ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt, och beloppet ska fastställas så att det kan antas förmå personen att följa föreläggandet som är förenat med vitet (3 § viteslagen). Bygglovsenheten har från Skatteverket hämtat uppgifter från senast inlämnade deklARATION, avseende inkomståret 2021, och har härefter bedömt att ett belopp om 15 000 kr för varje påbörjad period om två månader får anses vara motiverat enligt ovan.

*Frågan om proportionalitet*

Bygglovsenheten bedömer att beslutet är proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger tyngre än det enskilda intresset. Det är därför av vikt att en åtgärd som inte kan erhålla lov eller startbesked i efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga X med stöd av 11 kap. 19 § PBL att på fastigheten X vidta följande åtgärder:

1. Klippa växtlighet vid utfarten på x så att växtligheten inom 2,5 m X 2,5 m vid utfarten inte har en högre höjd än 80 cm över gatuplanet. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

2. Klippa växtligheten längs fastighetsgräns vid x så att denna inte hänger ut över trottoar och körbana. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

3. Säkra upp de fönster som är trasiga genom att förse dessa med skiva eller dylikt, samt ta bort eventuellt glassplitter från fastigheten. Åtgärden ska vara utförd senast sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft.

Beslutsunkten förenas med ett löpande vite om 5 000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med sex veckor efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

**Beslutsgång**

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

**Upplysning**

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, tillsynshandläggare.

Beslutet kommer enligt 11 kap. 40 § PBL att skickas till inskrivningsmyndigheten.

—

Justerandes sign.		Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--------------------





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

57 (59)

2023-08-23

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001102**

### Sändlista

x

*Hur man överklagar bil. A*  
*Rekommenderat brev*

Fastighetsinskrivningen  
(beslut)  
*Bevakning tre veckor fram*

Justerandes sign.			Utdragsbestyrkande
-------------------	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

58 (59)

2023-08-23

### § 86

#### Deltagande i konferenser

<b>Byggnadsnämndens beslut</b>
--------------------------------

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning.
---

Den 28 - 29 september 2023 är ledamöter och ersättare inbjudna till utvecklingsdagar med förvaltningen.

Vid tre tillfällen under hösten bjuder kommunstyrelsen in till politikerutbildning.

---

Justerandes sign.			
-------------------	--	--	--

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

59 (59)

2023-08-23

### § 87

#### Information

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Delbanco 1
- b. Inkomna remisser
- c. Tillsynsärenden
- d. Personalfrågor
- e. Öppna överklagade ärenden
- f. Information om kommande bygglovsbeslut

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande