



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-11-06

Sida 1(66)

Plats och tid

Stadshuset kl. 16.00 – 18.45

Beslutande

Ledamöter

Tomas Angervik (S), ordförande

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Kenneth Wiberg ersätter Bengt Alsenvik (M) §§ 126 - 134, 136 - 138

Joakim Kahlman (S) ersätter Bengt Alsenvik (M) § 135

Kenth Bodin (S)

Michael von Braun (M)

Jakob Mattsson (KD)

Tomas Dahlqvist (SD)

Övriga närvarande

Ersättare

Emil Forsberg (S) §§ 135-139

Joakim Kahlman (S) §§ 126-134, 136-138

Sabina Pedersen Jonsson (MP)

Tjänstemän m.fl.

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Jenny Lindborg, administrativ chef

Staffan Sjöberg, projektledare

Dragan Danilovic, bygglovschef

Amanda Scheffel, ekonom §§ 126 - 127

Annika Fehrling, bygglovshandläggare §§ 126 - 135

Björn Ekblad, bygglovshandläggare

Katarina Janeblom, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Malin Johansson, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-11-06

Sida 2(66)

Utses att justera

Jakob Mattsson (KD)

Justeringens plats och tid

Digital justering, senast torsdagen den 14 november 2024

Paragrafer

126 - 138

Underskrifter

Sekreterare Malin Johansson

Paragrafer: 126 - 138

Ordförande Tomas Angervik

Justerande Jakob Mattsson

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Innehållsförteckning

Ändring i föredragningslistan	§ 126
Ekonomisk rapport	§ 127
Meddelanden	§ 128
Delegeringsbeslut	§ 129
KNIPERED 2:11 (NORRA HÄLLESÅKERSVÄGEN 84) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 130
TULEBO 1:15 (ÄLGVÄGEN 1) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 131
TÅLLERED 1:10 (EKÅSVÄGEN 17) - Bygglov för nybyggnad av gruppobostadshus (BMSS)	§ 132
X - Byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad/röckanal	§ 133
X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig inredning av bostad i komplementbyggnad	§ 134
X - Beslut om byggsanktionsavgift	§ 135
X - Beslut om byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande	§ 1
STENSJÖLID 5 (TORGILSGATAN 5) - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	§ 137
Information	§ 138

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-11-06

Sida
4 (66)

§ 126 Ändring i föredragningslistan

Kennet Viberg (M) anmäler jäv i ärende Kvasten 1.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (66)

2024-11-06

§ 127

Ekonomisk rapport

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Ekonom Amanda Scheffel går igenom ekonomisk rapport för oktober 2024.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-11-06

Sida
6 (66)

§ 128 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. X - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående rättelseföreläggande, byggsanktionsavgift och förbud förenat med vite. Dnr BN 2023-000756.
- b. Annestorp 5:45 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Dnr BN 2024-000055.
- c. Annestorp 5:126 - Överklagan av byggnadsnämndens beslut daterat 2024-08-21 med dnr BN 2023-000864 § 93 (Fritzes väg 4) Annestorp 5:127 (Fritzes väg 2)
- Bygglov för nybyggnad av bostadshus och komplementbyggnad. Dnr BN 2023-000864.
- d. Dvärred 2:146 - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast angående bygglov för nybyggnad av boende med särskild service, LSS. Dnr BN 2022-000556.
- d. Forsåker 1:176 - Överklagande för bygglov för nybyggnad av anläggning för elmotocross, parkering samt uppställning av container och toalett-kabin (knatte- och ungdomscross). Dnr BN 2024-000287
- e. Protokoll förvaltningsövergripande samverkansråd och skyddskommitté 2024-09-20.
- f. KF § 150 - Handlingsplan mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck 2024-2026.
- g. KS § 149 - Sammanträdesordning för kommunfullmäktige 2025.
- h. X - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående byggsanktionsavgift för att utan startbesked ha uppfört mur. Dnr BN 2023-000422.
- i. X - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om byggsanktionsavgift och rättelseföreläggande. Dnr BN 2023-000607.
- j. X - Länsstyrelsen avvisar överklagandet från X.
Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om rättelseföreläggande med vite och byggsanktionsavgift för tillbyggnad. Dnr BN 2021-000199.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-11-06

Sida
7 (66)

k. X - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet om rättelseföreläggande med vite och byggsanktionsavgift för tillbyggnad på fastigheten. Dnr BN 2021-199

l. Ormås 18 - Byggnadsnämnden avvisar överklagandet från x.
Dnr BN 2024-000380.

m, Ormås 18 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om avvisning av överklagande gällande nybyggnad av enbostadshus Dnr BN 2024.380

n. Ryet 10 - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast Dnr BN 2019-620

o. Varfågeln 2 – Överklagan av beslut om bygglov för nybyggnad av bostadshus, BMSSS samt mur och plank. Dnr BN 2024-000391.

Utdrag

Akten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (66)

2024-11-06

§ 129

Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut fattade med stöd av delegeringsordningen under perioden 2024-10-02 - 2024-10-29.

Bostadsanpassningsbeslut

Delegeringsbeslut fattade med stöd av delegeringsordningen under perioden 2024-10-01 - 2024-10-29.

2023-184	2024-274	Avskrivna
2024-181	2024-275	2024-218
2024-193	2024-276*	
2024-200	2024-277*	
2024-225	2024-279	
2024-228	2024-281	
2024-244	2024-283	
2024-253	2024-288*	
2024-254**	2024-290*	
2024-257	2024-291*	
2024-261**	2024-292*	
2024-262**	2024-293*	
2024-265**	2024-294*	
2024-267*	2024-295*	
2024-268	2024-296*	
2024-270	2024-297	
2024-271**	2024-299	
2024-272		

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll ** = Ärendet avser återställningsbidrag

Övrigt

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

Bo Sjöstrand
Norra Hällesåkersvägen 84
437 91 LINDOME

§ 130

KNIPERED 2:11 (NORRA HÄLLESÅKERSVÄGEN 84) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-08-07.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca två gånger 170 m² byggnadsarea.

Fastighetens area är ca 23 ha.

Åtgärden är belägen norr om befintligt bostadshus på skifte 2 precis söder om Knipered 4:22.

Karteringen från jordbruksverket visar att åtgärdens område delvis är jordbruksmark för bete.

Skredrisk förekommer inom del av området som är aktuellt enligt SGU.

Busshållplats ligger inom 100 m.

Stenmur med biotopskydd finns i väster på föreslagen åtgärd.

Inom området sänks marken som mest 6 m så det blir en svacka med en lågpunkt i sydost enligt skyfallskarteringen.

Enligt stadens parkeringspolicy är det läge 5.

Ansökan är inte komplett då VA-frågan inte är löst.

2024-10-11 inkom svar på underrättelsen där sökanden reviderat sin ansökan till att gälla ett enbostadshus på den östra delen av föreslagen tomplats.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I "Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun", antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen tätortsbebyggelse.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

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.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnådalens stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-08-28. 2024-09-12 inkom yttrande där ansökan om avlopp måste göras samt vattenfrågan kan vara svår att lösa.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-08-28. 2024-09-02 inkom svar med synpunkter.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-08-28. 2024-09-06 inkom svar där fastigheten inte kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. 2024-09-09 inkom svar med anvisningar om placering av avfallskärl.

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

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-04. 2024-09-09 inkom svar.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-08-28, Knipered 2:11, 2:16, 2:20, 3:2, 3:20, 3:21, 3:3, 4:16, 4:22, 4:26, 4:3, 5:1 och 6:2. 2024-09-09 och 2024-09-11 inkom svar med synpunkter från Knipered 4:22 om bla tillfartsväg.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL). Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

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. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

Detaljplanekravet

Enligt 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 a plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för vissa byggnadsverk om byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt andra stycket krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagen tomtplats inte är en lucktomt eftersom tomtplatsen redan är bebyggd.

De föreslagna tomtplatserna ligger inom Göteborgsområdet. Det är stor efterfrågan på bebyggelse i området, vilket ställer stora krav på lämplig utformning och placering av tillkommande bebyggelse. Reglering av detta sker lämpligast i detaljplan. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse inte bör tillåtas i området utan föregående detaljplanering.

Övrigt

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. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då området kan översvämmas.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Marken bedöms som brukningsvärd, (3 kapitlet 4 § miljöbalken). Den sökta åtgärden bedöms inte gälla ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden skulle kunna placeras på annan mark. Förutsättningen för att ta marken i anspråk är därför inte uppfylld.

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).

Hänsyn ska tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Nya byggnader skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns 8 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 9 bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte planerat för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Enligt 2 kap 10 § ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken följas, och detsamma gäller föreskrifter som meddelats med stöd av kapitlet. Platsen är inte lämplig på grund av översvämningrisk. Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet. Frågan om dricksvatten har inte heller reovisats.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda och att det enskilda intresset att bygga på platsen inte överväger jämfört med olika allmänna intressen och motstående enskilda intressen.

Åtgärden är inte förenlig med översiktsplanen och går inte att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2024-09-05. Svar har kommit in 2024-10-11. Sökanden har reviderat ansökan till att gälla ett enbostadshus på den östra delen av föreslagen tomtplats.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2024-09-05.

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.

Vatten och avlopp kan inte ordnas då sökanden inte provat enskilt avlopp och inte heller visat tjänligt dricksvatten.

I detta beslut har hänsyn tagits till barns rättigheter enligt FNs barnkonvention.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att förhandsbesked inte kan lämnas för åtgärden då jordbruksmark(bete) tas i anspråk, platsen kan översvämmas då den ligger i en sänka(från höjdkurvan 23m till 19m) med ett dike och med stöd av detaljplanekravet. Dessutom råder skredrisk på platsen.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår det samma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 14 325 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplysningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000537

Handlingar som ingår i beslutet

Bemötande	2024-10-11
Intyg nedlagd jordbruksmark	2024-10-11
Reviderad situationsplan	2024-10-11
Remissvar Miljönämnden	2024-09-12
Remissvar Knipered 4:22 K Ljungberg	2024-09-11
Remissvar Knipered 4:22 BM Jonsson	2024-09-09
Remissvar Trafikverket	2024-09-09
Remissvar TEF Å/A	2024-09-09
Remissvar fr TEF VA	2024-09-06
Remissvar utan erinran, KNIPERED 3:3, Ewa Björkman	2024-09-05
Underrättelse förhandsbesked	2024-09-05
Remiss Remissutskick, omg. 3, 2024-09-04, 10:40	2024-09-04
Remissvar med erinran,---.Mölnåls Stad (Trafik)	2024-09-02
Remissvar utan erinran, KNIPERED 4:3, Frida Lundqvist Mattsson	2024-08-30
Remissvar utan erinran, KNIPERED 2:20, Josefin Stanicki	2024-08-28
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-08-28, 16:13	2024-08-28
Situationsplan	2024-08-07
Följebrev	2024-08-07
Ansökan	2024-08-07

Expedieras till

Fakturering

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Sökanden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000547

Lars Nilsson

RÅDJURSVÄGEN 22

428 34 KÅLLERED

§ 131

TULEBO 1:15 (ÄLGVÄGEN 1) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-08-12.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i ett plan. Åtgärden omfattar ca 140 m² byggnadsarea, ca 140 m² bruttoarea.

Fastigheten omfattar 3 157 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus.

Busshållplats ligger inom 10 m från åtgärden.

Enligt parkeringspolicy gäller läge 5.

Fastigheten ligger inom järnvägskorridor varför Trafikverket är hörda.

Ansökan var komplett 2024-10-01 då sökanden svarade på grannarnas synpunkter om förtätning.

Förutsättningar

Planförutsättningar

I "Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun", antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen tätortsbebyggelse.

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,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000547

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.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-20 inkom svar från återvinning och avfall ned anvisningar. 2024-09-26 inkom svar med anvisningar om anslutning till kommunalt VA.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-24 inkom synpunkter som ska beaktas.

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

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-24 inkom svar utan eriran.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig, 2024-09-18, Tulebo 1:103 1:15, 1:3, 1:82, 1:85, 1:95 och 1:98. 2024-09-30 inkom synpunkter från hälftenägaren till Tulebo 1:85. 2024-10-01 inkom synpunkter från hälftenägaren till Tulebo 1:85. Synpunkterna är tomtens storlek, trafikerad väg, tänkt husvolym på två meter över Tulebo 1:85 vilket skulle ta bort solljus samt oro för enskild brunn vid eventuell sprängning och att Tulebo bys lantliga gårdsmiljö förstörs.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000547

Förvaltningen bedömer inte kompletteringen som en betydande olägenhet för ägarna till Tulebo 1:85 och sökanden har reviderat volymen till ett enplanshus.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2024-09-26.

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.

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunal anslutning.

I detta beslut har hänsyn tagits till barns rättigheter enligt FNs barnkonvention.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked kan lämnas till åtgärden som en komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 14 325 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Kommande byggnad ska uppföras i ett plan och anpassas till kommande tomtplats.

Upplysningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling

telefon 031-3151390, epost 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000547

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

Handlingar som ingår i beslutet

Remissvar med erinran, TULEBO 1:85, Tommy Ivan Jakobsson	2024-10-01
Bemötande av yttrande	2024-10-01
Remissvar med erinran, TULEBO 1:85, Maria Oredsson	2024-09-30
Remissvar från TEF VA	2024-09-26
Remissvar från Trafikverket, ingen erinran	2024-09-24
Remissvar med erinran, ---, Mölnåls Stad (Trafik)	2024-09-24
Remissvar från Tef Å/A	2024-09-20
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-09-18, 08:51	2024-09-18
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-09-18, 08:24	2024-09-18
Situationsplan	2024-09-03
Sammanställning e-tjänst	2024-08-12

Expedieras till

Fakturering

Brev om förhandsbesked

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Tulebo 1:85

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Mölnålsbostäder AB

Box 163

411 21 Mölnådal

§ 132

TÅLLERED 1:10 (EKÅSVÄGEN 17) - Bygglov för nybyggnad av gruppbofastadshus (BMSS)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

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

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.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-09-04.

Ansökan avser uppförande av gruppbofastadshus, BMSS i ett plan för 6 boenden och två komplementbyggnader, stödmurar samt 4 p-platser varav en tillgänglig. Åtgärden omfattar ca $633+10+20=663$ m² byggnadsarea, ca $633+20+51=704$ m² bruttoarea och 10 m² öppenarea.

Byggnadshöjden är 3,7 m och takvinkeln 30 grader.

Fasadbeklädnad av stående träpanel i olika bredder. Fasadkulören är genom impregnerad.

Takbeläggning av silvergrå bandtäckt plåt.

Ansökan var komplett 2024-10-10.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I "Framtidens Mölnådal, översiktsplan för Mölnåls kommun" är den befintliga markanvändningen natur och landsbygd.

Positivt förhandsbesked har lämnats 2022-03-02 BN § 24 för åtgärden varefter den nya fastigheten Tållerød 1:10 har bildats.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-03.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-03. 2024-10-17 inkom svar med synpunkter på brandvattenförsörjning som ska beaktas inför bygglov.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Stadsserviceförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-03. 2024-10-07 inkom svar från återvinning och avfall utan eriran. 2024-10-16 inkom svar med anvisningar från VA-enheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-03. 2024-10-15 inkom svar från trafikenheten med synpunkter om lokalkörbanan m m.

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 2024-10-03, Del av Heljered 1:2, Tållered 1:7, 1:8. 2024-10-06 inkom bostadsrättsinnehavare på adressen med synpunkter angående väg, miljö m m.

2024-10-17 inkom svar från styrelsen till BRF Tållered, Heljered. Där anförs att åtgärder behöver göras på vägen avseende buller, ljuslyktor från bilar, hastighet, växtlighet, tomtplats samt vilken kategori av boende som planeras.

Förvaltningen bedömer att åtgärderna på vägen ska uppfylla de krav som finns så att betydande olägenheter inte uppstår. Heljered 1:2 har anlagt två trädgårdar utanför sin fastighetsgräns. I ett bygglov kan inte kategorin av boende för BMSS villkoras.

2024-10-22 inkom svar från sökanden där synpunkterna bemöts. Svaret är skickat till Räddningstjänsten och trafikenheten 2024-10-23.

Sökandens svar på grannars synpunkter om trafiksituationen är att boendet ökar trafiken begränsat och byggnaden inte hindrar en eventuell framtida utbyggnad av Ekåsvägen.

Angående växtlighet så är målet att behålla så mycket vegetation som möjligt, angående totmgränser så påverkas dessa inte på andra sidan Ekåsvägen samt att i nuläget är det inte fastställt vilken inriktning boendet ska ha.

2024-10-23 inkom nytt svar från trafikenheten utan eriran.

2024-10-24 inkom nytt svar från Räddningstjänsten utan synpunkter inför bygglov.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2024-10-17.

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.

I detta beslut har hänsyn tagits till barns rättigheter enligt FNs barnkonvention.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.
Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 120 330 kronor.

Avgiften för utstakning timdebiteras. Moms 25 % tillkommer för utstakning.

Avgiften för lägeskontroll timdebiteras. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

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 högriskområde för radon. Skyddsåtgärder kan behövas.

Udstakning och lägeskontroll kan beställas hos Samhällsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Handlingar som ingår i beslutet

Remissvar från Rsgbg	2024-10-24
Kommunicering från SBF trafikenheten	2024-10-23
Kommunicering av remissyttrande	2024-10-23
Bilaga E-post från Mölnålsbostäder	2024-10-23
Bilaga svar på remissyttrande	2024-10-23
Bilaga svar på granneyttrande	2024-10-23
Remissutskick 5	2024-10-23
Svar från Mölnålsbostäder	2024-10-22
Kommunicering av remissvar	2024-10-22
Remissvar med bilagor Heljered 1:2	2024-10-17
Remissvar RT	2024-10-17
Remissvar, Tållerød 1:8	2024-10-16
Remissvar, VA-enheten	2024-10-16
Remissvar, trafik	2024-10-15
Sektionsritning	2024-10-10
Ytsammanställning	2024-10-10
Remissvar Å/A	2024-10-07
Remissvar med erinran, HELJERED 1:2, Helene Kretzschmar	2024-10-06
Remiss Remissutskick, omg. 4, 2024-10-03, 10:38	2024-10-03
Remiss Remissutskick, omg. 3, 2024-10-03, 09:57	2024-10-03
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-10-03, 09:54	2024-10-03
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-10-03, 09:51	2024-10-03
Nybyggnadskarta	2024-09-30
Brandskyddsbeskrivning	2024-09-30
Ritningsförteckning rev. 2024-09-30	2024-09-30
Sammanställning e-tjänst	2024-09-04
Parkeringsredovisning	2024-09-04
Dagvattenshantering	2024-09-04
Planritning blivande plan 10	2024-09-04
Planritning blivande plan 11	2024-09-04
Planritning blivande takplan	2024-09-04
Sektionsritning	2024-09-04
Fasadritning blivande	2024-09-04
Plan- och fasadritningar	2024-09-04
Plan- och fasadritningar Binder	2024-09-04
Markplaneringsritning Muruppställning C-C	2024-09-04
Markplaneringsritning muruppställning	2024-09-04

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000603

Expedieras till

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov

(Beslut)

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen
planexploatering@molndal.se

Heljered 1:2, styrelse, Helene Kretzschmar
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000660

X

§ 133

X - Byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad/rökkanal

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 5 730 kronor av X i egenskap av ägare till fastigheten x, Mölnåls stad, för att ha påbörjat installation av en eldstad innan startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

2024-09-26 upprättades en anmälan om olovlig installation av braskamin på rubricerad fastighet. Åtgärden uppmärksammades efter att en bygganmälan om installation av eldstad inkommit till byggnadsnämnden där även ett sotarintyg daterat 2023-06-28 var bifogat. Genom fastighetsägarens ombud har det även bekräftats att eldstaden redan är installerad.

Genom kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv så konstateras det att det ej finns något beviljat startbesked för en sådan åtgärd vid tidpunkten för upprättandet av tillsynsärendet. Dock fanns den bygganmälan, ärende BN 2024-583 daterat 2024-08-26, vilket detta tillsynsärende baseras på.

Nämnden skickade 2024-09-27 ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren återkom med svar 2024-10-01 och framförde i huvudsak följande:

- Installationen gjordes i juni 2023.
- Då man haft öppen spis sedan 1973, vilken ingick i bygglov Dnr 1146/73, så trodde man att det bygglovet även gällde byte till en modern braskamin som är miljövänlig, säker och energisnål.
- När man förstod att en bygganmälan krävdes så gjorde man en anmälan för installationen.
- Fastighetsägarens önskan är att byggsanktionsavgiften avskrivs.

2024-10-01 ges startbesked för installation av eldstad i ärende BN 2024-583.

Tidsorientering:

År 2023

2023 juni, eldstaden installeras

2023-06-28 eldstaden installationsbesiktigas av sotare

År 2024

2024-08-26 inkommer anmälan om installation av eldstad till byggnadsnämnden

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000660

2024-09-17 inkommer sotarintyg samt fakturaunderlag till byggnadsnämnden
2024-09-18 bekräftar fastighetsägarens ombud att eldstaden redan är installerad
2024-09-26 upprättas tillsynsärendet och information angående upprättat tillsynsärende skickas till fastighetsägaren
2024-09-27 skickas skrivelsen *kommunicering, begäran om förklaring* ut till fastighetsägaren
2024-10-01 inkommer svar från fastighetsägaren
2024-10-01 ges startbesked i ärende BN 2024-583

Tillämplig lagstiftning

Anmälan

För åtgärder som inte kräver lov krävs det i vissa fall en anmälan. Installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader är anmälningspliktiga (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).

Byggsanktionsavgift

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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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

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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000660

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
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, för att ha påbörjat en installation av en 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).

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

Åtgärden är anmälningspliktig. Det krävs vid en installation eller väsentlig ändring av en eldstad att en anmälan görs till byggnadsnämnden och utöver det krävs det ett startbesked innan åtgärden får påbörjas.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av intyg från sotarens installationsbesiktning, fakturaunderlag samt uppgifter från fastighetsägaren bedömer bygglovsenheten att eldstaden har installerats för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. En eldstad berörs och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 5 730 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sammanfattning

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Förutsättning för att ta ut byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 730 kronor.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000660

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 5 730 kronor av X i egenskap av ägare till fastigheten X Mölnåls stad, för att ha påbörjat installation av en eldstad innan startbesked har meddelats.

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 5 730 kronor.

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

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000660

Beslutsunderlag

Bemötande FÄ

2024-10-01

Faktura/Kvitto Eldstad

2024-09-27

Tjänsteanteckning sammanställning

2024-09-27

Beräkning byggsanktionsavgift

2024-09-26

Anmälan av olovlig installation

2024-09-26

Epostmeddelande

2024-09-26

Sotarintyg

2024-09-26

Expedieras till

Fakturering

Statistik

Fastighetsägare:

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

X

§ 134

X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig inredning av bostad i komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL följande.

1. Förelägga fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att på fastigheten X, Mölnåls stad, ska upphöra att ianspråka bostad i komplementbyggnad. Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen i komplementbyggnad inte upplåtes eller används som självständigt permanent bostadsändamål och återgår till att vara komplement till befintligt flerbostadshus. Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 april 2025.
2. Föreña föreläggandet enligt punkt 1 med ett löpande vitesbelopp om 75 000 kr för X för varje påbörjad period om två månader räknat från den 30 april 2025.
3. Förbjuda X stöd av 11 kap. 32 a § PBL att på nytt ianspråka befintlig komplementbyggnad som självständig bostad.
4. Föreña förbudet i punkt 3 med ett löpande vite om 75 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL.

Ärendet

Den 9 september 2021 upprättade byggnadsnämnden, med stöd av 11 kap plan- och bygglagen, ett tillsynsärende gällande eventuell olovlig inredning av bostad i komplementbyggnad på rubricerad fastighet. Ärendet upprättades med anledning att fastighetsägaren ansökt om ytterligare lägenhetsnummer hos kommunens kartenhet. Av ansökan framgick att det rörde sig om ett separat rum som tidigare använts som atleje/övernattning och nu är bebott hela tiden. Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat bygglov/startbesked för bostad i komplementbyggnad.

Den 17 april 2024 skickade bygglovsenheten ut ett brev och bad fastighetsägaren bemöta anmälan, besvara ett antal frågor samt informerades om gällande lagstiftning.

Fastighetsägaren svarade den 30 april och framförde i huvudsak följande.

Den aktuella byggnaden har används som gästhus, ateljé, hemarbete och boende sedan de förvärvade fastigheten för mer än 30 år sedan. Inredningen är oförändrad.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

När lägenhetsregistret upprättades glömdes helt enkelt denna "bostad" bort. Nu när det blivit aktuellt med internet krävdes ett lägenhetsnummer för installation därav initierades en ansökan om korrektion i adressregistret.

Den 9 september 2024 besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde konstateras att i befintlig komplementbyggnad inrymdes en mindre bostad, om ca 20 kvadratmeter. I bostaden fanns ett badrum, köksdel, bord, soffa samt säng. Nuvarande hyresgäst har bott där i ca 1 år enligt fastighetsägaren.

-Fastighetsägaren uppger att planlösningen, badrum och pentry har funnits där sen bolaget tog över fastigheten men att det har renoverats under åren.

-Fastighetsägaren framför att det inte finns några hyreskontrakt att tillhandahålla före 2011.

-Fastighetsägaren har inkommit med hyreskontrakt från 2011-2017 där det framgår att dåvarande hyresgäst som hyrde lägenhet 10:5 i huvudbyggnaden i utbyte mot viss fastighetsskötsel fick disponera annexet som hobbyrum samt för familj och gäster.

-1 januari 2018 framgår det att utrymmena i komplementbyggnaden, det så kallades annexet hyrdes ut som en självständig bostad till hyresgäst. Detta styrks av inskickat hyreskontrakt. I dagsläget bor en student i bostaden sen cirka ett år tillbaka.

Den 10 september skickar fastighetsägaren in det aktuella hyreskontrakt som gäller från 1 januari 2018 där det framgår att annexet/komplementbyggnaden hyrs ut som separat bostad.

Den 26 september skickar bygglovsenheten underättelse inför beslut till X.

Den 30 september skickar X in sitt bemötande och framför i huvudsak följande.

Menar att studion/ateljén har sedan 90-talet tidsvid använts som separat bostad. De har inte inrett byggnaden på något sätt, den är oförändrad. Under tiden 2011-2017 användes bostaden som separat bostad även om den var inskriven i en annans lägenhetens kontrakt.

Kontraktinnehavrens dotter och andra bodde tidvis där med egenhushåll. Sedan 2018 är den ythyrd till samma hyresgäst som använder den för korttidsanställdas bostad och studenter.

Fastighetsägaren anser att under de rådande omständigheterna och att det inte har gett upphov till problem, kunde vara rimligt med undantag eller dispens. Behoven för student/smålägenheter är stora i området och andra lösningar som Attefallshus är avsedda för bostäder på enkelt och flexibelt sätt.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 21 januari 1997.

Tidigare bygglovsärenden som har betydelse i ärendet

BN 1988-000735

BN 1989-000728

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen *För Mölnåls Kvarnby* med aktnummer 1481-P84/1 för bostadsändamål. Av detaljplanen framgår i huvudsak, BQ – Bostäder och kulturresevat, punkt- och korsprickad mark.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom ett av Mölnåls stads kulturmiljöområden samt riksintresse för kulturmiljö.

Tillämplig lagstiftning

Byggnadsnämnden 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 § PBL).

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked (10 kap 3 § PBL)

Rättelseföreläggande

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål (11 kap. 20 § PBL).

Genomförande på bekostnad av den som fått ett föreläggande

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

Om ett föreläggande enligt 17 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att på ägarens bekostnad låta upprätta de ritningar och beskrivningar samt vidta de åtgärder i övrigt som är nödvändiga för att pröva frågan om lov.

När den tid för synpunkter som har angetts i ett föreläggande enligt 18 § har gått ut, får byggnadsnämnden uppdra åt en sakkunnig att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder.

Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § PBL).

Vite

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 26 b eller 26 c § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse (11 kap. 37 § PBL).

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.

Omedelbart genomförande

I ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 b eller 26 c § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden respektive marknadskontrollmyndigheten bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har fått laga kraft.

Beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms (11 kap. 38 § PBL).

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för annan ändring av byggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd.

Bygglovsenheten bedömer att befintlig komplementbyggnad har inretts med en bostad, ändringen är lovpliktig och utförd utan varken beviljat bygglov eller startbesked.

Från de senaste beviljade bygglovsärenden på fastigheten BN 1989-00728 och BN 1988-000735 redovisas komplementbyggnaden med förråd och utrymmen för tvättmöjligheter.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Bygglövsenheten bedömer att det inte är sannolikt att bygglov kan ges och därav är det inte aktuellt med ett lovföreläggande. Detaljplanen reglerar korsprickad mark, uthus.

När överträdelsen begåtts

Bygglövsenheten bedömer utifrån de underlag som fram framkommit i utredning av ärendet att komplementbyggnaden inreddes med en separat bostad 2018. Huruvida inredningsåtgärder eller interiöra ändringar i samband med ianspråktagandet vidtagits eller ej saknar betydelse i frågan om lovplikt. Förvaltningen bedömer att komplementbyggnadens användning ändrades när den togs i anspråk som självständig bostad när den hyrdes ut som separat egen bostad enligt hyreskontraktet från 1 januari 2018.

Att fastighetsägaren framför att ateljén har fungerat som bland annat bostad till och från innan åren 2011 ändrar inte bygglovsenheten bedömning gällande att den olovlig ianspråktagandet av bostad i komplementbyggnads skedde 2018. Mellan åren 2011-2017/2018 nyttjades utrymmena som komplement till flerbostadshuset och får anses följa detaljplanen samt det givna lovet, vilket styrks av det inlämnade hyreskontrakt för lägenhet 10:5.

Att det råder bostadsbrist eller att bostadsandvändningen i komplementbyggnaden inte har gett upphov till problem kan inte anses ändra nämndens bedömning i frågan om möjligheten att legalisera bostaden.

Attefallkomplementbostadshus har öppnat upp för fastighetsägare att annordna ytterligare bostad på sin fastighet. Denna åtgärd kräver en prövning enligt 9 kap 4 a § PBL och ett lämnat startbesked för påbörjats. Attefallkomplementbostadshuset måste uppfylla kraven och gällande lagstiftning.

Nämnden bedömer inte att det är applicerbart i detta ärende. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö och därav inte möjligt att uppföra Attefallsåtgärder.

Föreläggande om rättelse

När en åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen och det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer, till exempel riva en olovligt uppförd byggnad (11 kap. 20 § PBL).

Förvaltningen föreslår för byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägarna, med stöd av 11 kap 20 § PBL, att upphöra med bostad och att det aktuella utrymmet åter blir en del av flerbostadshuset biutrymmen (komplement som till exempel hobbyrum, tvättstuga, förråd med mera).

Föreläggandet kan komma att förenas med vitesbelopp och löpande vite

Ett vite är ett penningbelopp som ägaren får betala om hen inte följer föreläggandet inom den bestämda tiden. Vitet ska sättas till en summa som får ägaren att följa föreläggandet. När vitet bestäms ska byggnadsnämnden ta hänsyn till exempelvis byggnadsverkets värde, ägarens

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

ekonomiska förhållanden och den vinst som ägaren gör på grund av den olovligt utförda åtgärden. Vitet döms ut av mark- och miljödomstolen.

Förvaltningen föreslår att föreläggandet förenas med löpande vite om 75 000 kronor för varje påbörjad period om två månader för fastighetsägaren. Vitet är beräknat mot bakgrund av vad som är känt om bolagets omsättning samt övriga ekonomiska förutsättningar.

Beslutet kan komma att förenas med ett beslut om förbud mot upprepning

I samband med ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förena beslutet med ett förbud om att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (11 kap. 32 a § PBL). Syftet med bestämmelsen är att byggnadsnämnden ska ha möjlighet att förebygga upprepning av olovliga åtgärder (se prop. 2013/14:126 s. 314). Enbart det faktum att en olovlig åtgärd har upphört innebär inte att ett förbud med stöd av bestämmelsen har förlorat sin betydelse. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att den olovliga åtgärden till sin karaktär är sådan att den relativt enkelt kan komma att upprepas bedömer förvaltningen att det finns skäl till att förena beslutet med ett förbud mot upprepad överträdelse.

Beslut om förbud mot upprepning kommer i aktuellt fall förenas med ett löpande vite om 75 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL. Vitet är beräknat mot bakgrund av vad som är känt om bolagets omsättning samt övriga ekonomiska förutsättningar.

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

1. Förelägga fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att på fastigheten X, Mölnåls stad, ska upphöra att ianspråka bostad i komplementbyggnad. Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen i komplementbyggnad inte upplåtes eller används som självständigt permanent bostadsändamål och återgår till att vara komplement till befintligt flerbostadshus. Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 april 2025
2. Förena föreläggandet enligt punkt 1 med ett löpande vitesbelopp om 75 000 kr för X för varje påbörjad period om två månader räknat från den 30 april 2025.
3. Förbjuda X med stöd av 11 kap. 32 a § PBL att på nytt ianspråka befintlig komplementbyggnad som självständig bostad.
4. Förena förbudet i punkt 3 med ett löpande vite om 75 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

Beslutsgång

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

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Mathilda Källqvist, Tillsynshandläggare

Om föreläggandet inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000311

Beslutsunderlag

Epostmeddelande till FÄ	2024-10-07
Bemötande fr FÄ	2024-09-30
Underrättelse	2024-09-26
Epostmeddelande	2024-09-10
Hyseskontrakt	2024-09-10
Protokoll Platsbesök	2024-09-09
Epostmeddelande till FÄ	2024-08-20
Hyseskontrakt	2024-07-17
Följebrev	2024-07-17
Epostmeddelande till FÄ	2024-06-03
Epostmeddelande till FÄ	2024-05-15
Bemötande fr FÄ	2024-04-30
Skrivelse begäran om förklaring	2024-04-17
Anmälan	2021-04-09
Övrigt ajourhållning av lägenhetsregistret	2021-04-09
Teknisk beskrivning	2021-04-09
Plan-,fasadritning, sit.plan	2021-04-09

Expedieras till

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Inskrivningsmyndigheten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

X

§ 135

X - Beslut om byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändringar samt ventilationsinstallation innan startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

Den 16 augusti 2024 upprättades ett ärende gällande eventuell olovlig fasadändring av enbostadshus med anledning av att det noterats att det pågick byggnationer på aktuell fastighet. En medarbetare på bygglovsenheten passerade huset och noterade bland annat att fasaden samt taket bytts ut.

Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv hade det vid tidpunkt för anmälan inte beviljats lov eller startbesked för åtgärderna. Det har däremot skickats in en bygglovsansökan den 12 maj, som kompletterats ytterligare den 26 juni samt 7 augusti. Ansökan handläggs i ärende BN 2024-335, där bygglov i efterhand meddelades den 7 oktober 2024.

Med anledning av upprättat tillsynsärende kontaktade fastighetsägaren den 19 augusti bygglovsenheten och framförde i huvudsak följande. Det finns flera förklaringar till varför ombyggnaden påbörjats utan att invänta startbesked. De fick tillträde till huset under våren då det var ett renoveringsobjekt som vid tidpunkten inte var beboeligt. Företaget de hade anlitat hade en begränsad tid på sig att utföra arbetet. Renoveringen invändigt var så omfattande att det inte gick att bo i huset under en period, och då fastighetsägaren är ensamstående fanns inte ekonomi till dubbla boenden under alltför lång tid. Renoveringen utvändigt var det sista som skedde. Panel samt fönster har bytts ut av grannar i området som saknar bygglov varför fastighetsägaren trodde att den delen av bygglovsansökan främst var i informativt syfte. Vidare tog bygglovshandlingen mycket längre tid än vad fastighetsägaren trodde, då hon efter 14 veckor sedan handlingarna skickades ännu inte motagit startbesked och bygglov.

I ytterligare mail den 22 augusti angav fastighetsägaren att de utvändiga ändringarna påbörjades så sent som i augusti månad och i mail från den 3 oktober meddelade fastighetsägaren att ventilationsarbetena som utförts påbörjats senare än resterande arbeten, även dessa först under augusti månad.

Den 6 september besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde vid tillfället konstateras att fasadändringar skett i form av ny fasad från tidigare mörk

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

träpanel till fasad i vitt PVC-material. Det hade även utförts byte av fönster, där några av fönstrena hade annan storlek än tidigare samt att ett fönster var ersatt med väggpanel. Taket hade bytts ut från eternit- till betongpannor. Fasaden vid den tidigare garagedelen hade flyttats ut så att den nu var i linje med resterande fasad mot x. Nytt badrum hade installerats i källaren, påkopplat på befintlig stam. Installation av nytt ventilationssystem hade påbörjats i form av ett FTX-system.

Vidare hade en friggebod om 15 kvm hade uppförts på tomten. Inmätning visade att denna var placerad 4,54 m från fastighetsgräns, och är således en bygglovsbefriad komplementbyggnad.

Samtliga utförda åtgärder som noterats vid platsbesök är inkluderade i nu lämnat bygglov.

En underrättelse inför beslut om byggsanktionsavgift skickades den 7 oktober 2024, i vilken fastighetsägaren bereddes tillfälle att yttra sig. Yttrande har inkommit den 25 oktober, och fastighetsägaren har framfört i huvudsak följande. Beslutet är inte rättvist, då felet i första taget inte skett om inte byggnadsnämnden prioriterat bort eller tappat ansökan. Hon hade det första mötet med förvaltningen under mars/april månad och skickade in ansökan den 12 maj med vetskap om en handläggningstid om 8-10 v. Hon får kontakt från förvaltningen först efter 4 veckor. I detta stadie hade hon bestämt vilken fasadfärg som skulle användas samt även att åtgärder gällande ventilationen skulle ske. Hon försöker komma i kontakt med handläggare över telefon då hon inte lyckats via e-tjänsten. 14 veckor efter att ansökan skickas in får hon ett svar att handläggaren slutat sin anställning. Vid detta laget hade renoveringen påbörjats interiört. Undantaget ventilationen krävdes inga interiöra åtgärder bygglov. Värt att nämna är att hon fick lägga ner planerna på att bygga övervåning eftersom bygglov inte hann inväntas för detta. Vidare hade företaget som anlåtats en begränsad tid på sig att utföra jobbet pga avtal. Renoveringen invändigt var så omfattande att familjen var tvunga att ha dubbla boenden ett tag vilket var ansträngande ekonomiskt. Gällande den utvändiga renoveringen sköts detta på in i det sista. Ingen på kommunen har kunnat hjälpa fastighetsägaren, och ärendet kom upp i ca 18 veckors väntetid. Hennes grannar fick besked efter 3-4 veckor. Fastighetsägaren kan inte låta bli att undra om det är hennes icke-svenska efternamn som lett till att hon blev så oprioriterad och ignorerad. Fastighetsägarens hälsa har sedan våren 2024 vart dålig, och läkare har velat sjukskriva henne. Det har även vart tufft med skilsmässa samt att hon inte insett renoveringsbehovet för det nyköpta huset. Tanken har aldrig varit att utföra något i hemlighet eller smyg, hon har velat göra rätt för sig. Hade byggnadsnämnden hanterat ärendet så som det ska behandlas, utan diskriminering eller vårdlöshet hade hon inte hamnat i detta läge.

Byggnadsnämnden har efter första kommunikering till fastighetsägaren erhållit nya ortofoton från 2024, flygdatum 2024-05-18. På flygfotot framgår att utbyte av takpannor redan påbörjats vid detta datum. Fastighetsägaren informeras om detta, och framför att hon inte trodde bygglov krävdes gällande åtgärder för taket så länge man inte höjde eller ändrade dess konstruktion. Informationen förlitade hon sig på från andra i området som gjort takbyten utan bygglov.

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplanen 14-MÖL-4450 för bostadsändamål

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inom ett av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

4. nybyggnad,
5. tillbyggnad, och
6. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - d) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - e) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - f) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

4. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader (6 kap 5 § plan- och byggförordningen).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. 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 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 uppsåtligt 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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

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 uppsåtligt 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,
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 trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. (9 kap 10 § plan- och byggförordningen, PBF).

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 3. 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd byggnadsarea för installation eller väsentlig ändring av en rökkanal eller anordning för ventilation. (9 kap 13 § 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).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

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).

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd eller en del av en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar den åtgärden eller delen, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden (9 kap. 3 a PBF).

Bedömning

Åtgärderna kräver startbesked och bygglov

Bygglov krävs för annan ändring av byggnad om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller om byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

I aktuellt ärende har huvudbyggnadens fasad bytts ut från en mörkbrun träpanel till vit fasadbeklädnad i PVC-material. Vidare har fönstren bytts och ersatts med nya fönster, varav några i en annan storlek. Ytterdörren har ersatts med ny i annan kulör. Taket har bytts ut i sin helhet. Förvaltningen bedömer att åtgärderna utgör fasadändringar som kräver bygglov och startbesked.

En bygganmälan krävs för byte/installation av nytt ventilationssystem i en byggnad. I aktuellt ärende har ett frånluftssystem ersatts med en FTX-system. Åtgärden anses därmed kräva att anmälan görs samt startbesked erhålles innan denna påbörjas.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten konstaterar att åtgärderna är utförda utan meddelat startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

- Fasadändring
Den aktuella arean uppgår totalt till 258 kvadratmeter, vilket utgör storleken på husets fasad samt tak sammanräknat. Byggsanktionsavgiften har därmed beräknats till 14 554 kronor.
- Ventilationssystem
Den aktuella byggnadsarean är 155 kvadratmeter. Fastighetsägaren har meddelat att åtgärden påbörjades efter att anmälan avseende ventilationsarbetena (del av bygglovsansökan som inkom den 26 juni 2024) lämnats in till förvaltningen, och förvaltningen finner ingen anledning att ifrågasätta dessa uppgifter. Sanktionsavgiften

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

ska därmed halveras enligt 9 kap 3a § PBF. Efter att halvering har skett beräknas byggsanktionsavgiften beräknats till 12 534 kronor.

Fastighetsägaren har i yttrande till förvaltningen inkommit med, utifrån förvaltningens tolkning, begäran om nedsättning av byggsanktionsavgiften. Det har bland annat anförts besked om startbesked samt bygglov dröjt mer än de lagstadgade tio veckorna, att kommunen inte återkopplat när hon sökt kontakt samt att hon har varit utmattad och sjukt. Förvaltningen kan konstatera att handläggningen av ärenden av lov ska ske skyndsamt och i normalfallet ska beslut tas inom tio veckor. Då nämnden i bygglovärendet inte begärt komplettering inom tre veckor ska beräknas tidfristen från inkommen anmälan. I aktuellt fall har tidfristen för beslut överskridits, och avgiften för meddelat bygglov har som följd härav reducerats.

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. 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§).

Enligt förarbetena till PBL kan den omständighet att byggnadsnämnden har haft en oskäligt lång handläggningstid i vissa fall innebära att överträdelsen kan anses vara av mindre allvarlig art, och därmed kan skäl finnas att sätta ner avgifter (prop. 2012/13:104 sid. 10). I ärendet anser förvaltningen inte att handläggningstiden, som förvisso varit längre än lagstadgade tio veckor, inte bedöms vara oskäligt lång. Fastighetsägaren har som nämnts lagenligt kompenseras för denna fördröjning genom en sänkt bygglovsavgift. Den första ansökan om bygglov inkom den 12 maj, och den 26 juni kompletterades ansökan ytterligare med anmälan om ändrad ventilation. Samtliga handlingar i ärendet skickades in den 13 augusti, och ansökan var först vid denna tidpunkt komplett. Det är vidare ostridigt att huset hade ny fasadfärg vid förvaltningens besök den 16 augusti 2024, vilket torde innebära att fasadändringarna påbörjats i varje fall i augusti månads initiala skede. Det har vidare kostaterats att takåtgärder i form av utbyte av pannor, vilket byggnadsnämnden bedömt utgöra en lovpliktig åtgärd, var påbörjat vid tid för 2024 års ortofoto, alltså den 18 maj.

Fastighetsägaren har meddelat att ventilationsarbetena påbörjades innan fasadarbetena.

Fastighetsägaren har vidare påtalat att denne hade möten med byggnadsnämnden innan ansökan skickades in, och var med anledning av detta medveten om vilka åtgärder som krävde bygglov och startbesked, samt att åtgärderna inte fick påbörjas innan tid för startbesked. Byggnadsnämnden anser således att överträdelsen har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet och inte är av mindre allvarlig art då handläggningstiden inte anses oskäligt lång. Avgiften bedöms därmed stå i proportion till den överträdelse som begåtts varför nedsättning inte aktualiseras på denna grund.

Den omständighet att fastighetsägaren lider av sjukdomsbesvär inte heller ett förhållande som leder till en annan bedömning i frågan om nedsättning. Sjukdom visserligen är en omständighet som kan ligga till grund för avgiftsbefrielse enligt 11 kap 53 § PBL, men enligt förarbetena till motsvarande bestämmelse i miljöbalken framkommer att om sjukdom åberopas bör detta normalt styrkas med sjukintyg, vilket inte har inkommit. Vidare beskrivs att för att den avgiftsskyldige inte ska anses ha haft möjlighet att ens uppdra åt någon annan

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

att fullgöra en skyldighet, och att det i praktiken då torde handla om ett sjukdomshinder av allvarligt slag. (Miljöbalkens sanktionssystem, m.m., prop. 2005/06:182)

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

När överträdelsen begåtts

Med stöd av vad som framkommit i dialog med fastighetsägaren, bilder från Google street view samt vid platsbesök bedömer bygglovsenheten att fasadändringen samt installation av ventilationsssystemet utförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Proportionalitetsbedömning

Utifrån det som inkommit i ärendet har det inte framkommit några omständigheter som medför att det anses oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften, utöver den nedsättning som vidtagits enligt ovan. Bygglovsenheten bedömer således att byggsanktionsavgiftens storlek står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändringar samt ventilationsinstallation innan startbesked har meddelats.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kennet Viberg (s) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 27 088 kronor.

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

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000554

diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Beslutsunderlag

Epostmeddelande	2024-10-29
Yttrande från FÄ	2024-10-25
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-10-07
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-10-07
Underrättelse	2024-10-07
Epostmeddelande	2024-10-03
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-10-01
Epostmeddelande	2024-09-16
Primärkarta Inmätning	2024-09-16
Protokoll	2024-09-06
Epostmeddelande	2024-08-22
Epostmeddelande till FÄ	2024-08-21
Bekräftelse av mottaget ärende till FÄ	2024-08-16
Fotografi	2024-08-16
Anmälan	2024-08-16

Expedieras till

Fakturering
Skatteverket

Fastighetsägare:

X

(Beslut)

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

X

§136

X -

Beslut om byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande

Beslut

1. Förelägga fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att på fastigheten X, Mölnåls stad, riva den tillbyggnad som uppförts utan bygglov (se A på tjänsteanteckning 655456). Åtgärden ska vara genomförd senast tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft.
2. Ta ut en byggsanktionsavgift om 29 509 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha uppfört en tillbyggnad (se A på tjänsteanteckning 655456) innan startbesked har meddelats.
3. Ta ut en byggsanktionsavgift om 14 697 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha uppfört en komplementbyggnad (se C på tjänsteanteckning 655456) innan startbesked har meddelats.
4. Ta ut en byggsanktionsavgift om 5 535 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha utförd fasadändringar på komplementbyggnad (se B på tjänsteanteckning 655456) innan startbesked har meddelats.
5. Ta ut en byggsanktionsavgift om 14 582 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha uppfört komplementbyggnad (se D på tjänsteanteckning 655456) innan startbesked har meddelats.

Ärendebeskrivning

Den 26 mars 2024 inkom en anonym anmälan rörande eventuell olovlig nybyggnad av komplementbyggnad på rubricerad fastighet. Av anmälan framgick att det i över två år funnits en "barack" på tomten, placerad längs med körbanan. Det påtalades vidare att det pågick byggarbeten i trädgården där anmälaren misstänkte att bygglov saknades samt att det pågick regelbunden bränning av plastavfall i trädgården, vilket orsakade olägenheter för grannskap.

Ett brev angående upprättat ärende sändes till fastighetsägaren, och X återkom skriftligen den 3 april och framförde följande. En arbetsbod placerades på tomten då hennes före detta man ansökte om att bygga ett attefallshus våren 2023, men bygget har nu avbrutits på grund av pågående tvist med exmannen.

Byggnadsnämnden

Darienummer BN 2024-000215

Förvaltningen besökte fastigheten tillsammans med miljöenheten den 18 april 2024. Vid besöket framgick att en plåtbarack uppförts i tomtgräns i sydöst, samt att det i denna bodde en person som hade hyreskontrakt med fastighetsägaren. Fastighetsägaren fick information om att baracken är uppförd utan lämnat bygglov och meddelade att byggnaden skulle tas bort med anledning av detta. Under besöket framgick det vidare att två plattor i fastighetens västra del hade gjutits, på vilka ett attefallshus samt en friggebod skulle placeras enligt information från fastighetsägaren.

Förvaltningen kunde en dryg månad senare konstatera att baracken rivits/tagits bort från fastigheten. Den 14 juni inkom ett anonymt tips till byggnadsnämnden, i vilket det framgick att en ny komplementbyggnad höll på att uppföras på samma plats som baracken tidigare varit placerad. Det bifogades även fotografi på en nyuppförd byggnad med väggar och tak.

Fastighetsägaren meddelade med anledning av detta att hon uppfört denna, enligt egen uppgift 14 kvm stora bod, för att en ungdom som bor hos henne via jourhem önskar använda utrymmet som bostad. Hon meddelar vidare att byggnaden är placerad 5,5 m från gatan och är flyttbar med lyftkran då den inte står fast i marken samt att grannemedgivande från grannfastighet i söder fanns. Det framkom dessutom uppgifter om att del av huvudbostaden hyrdes ut som en separat lägenhet.

Med anledning av tillkommande uppgifter utfördes den 19 augusti ett nytt platsbesök på fastigheten. Vid besöket noterades följande:

- Separat del av källarvåningen i huvudbyggnaden hyrs ut till en hyresgäst sedan någon månad tillbaka enligt uppgift från fastighetsägaren. Innan hyresgästen flyttade in använde fastighetsägarens exman, tillika dåvarande fastighetsinnehavare och vid tillfället boende och folkbokförd på adressen, rummet som hobbyrum och sov där ibland då de hade skilda sovrum i slutet av relationen. Bostaden bestod av hall, sovrum samt kök, egen ingång/ytterdörr samt toalett. Utrymmet var avskilt från resterande byggnad genom tre innerdörrar som enligt fastighetsägaren brukade vara stängda/låsta. Det har i utredningen inte kunnat klargöras när köket installerats. Fönsterna i lägenheten var ca 40 x 100 cm stora, placerade i taknivå och inte öppningsbara. Rumshöjden i lägenheten uppgick till ca 215 cm. Hyresavtal översändes på begäran efter platsbesöket. Häri framgick att bostaden avsåg en egen lägenhet i villa om 65 kvm, samt att hyreskostnad uppgick till 9 000 kr per månad.
- I övrigt nyttjades resterande källarvåning som husrum för de barn som bor hos fastighetsägaren enligt sociala kontrakt, enligt dennes information. Delar av källarvåningen överensstämde inte med ritning från senaste bygglov, bland annat hade två nya kök installerats. Detta var enligt uppgift gjort för över tio år sedan.
- Del av källaren som var placerad direkt under altan/skärmtak i söder var inredd med spjålsäng samt säng, men nyttjades enligt fastighetsägaren av barnen som hobbyrum. Enligt ritning har detta tidigare utgjort förrådsutrymme, och inte räknats in i byggnadens area. Rumshöjden varierade och uppgick som lägst till ca 180 cm samt högst till 200 cm enligt fastighetsägarens egna bilder och utsago. Rummet hade egen

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

ytteddörr, och det har i efterhand noterats av förvaltningen att detta utrymme i dagsläget även hyrs ut via Airbnb.

- Attefallsbyggnad B som 2022 erhållit startbesked - men ännu ej slutbesked - var vid besöket uppförd på en av de tidigare gjutna plattorna. Det noterades att väggar samt tak på byggnaden inte var förenliga med de fasadritningar som medgivits av tidigare lämnat startbesked. Fönstrena var felaktigt placerade utifrån inlämnade ritningar, loftet saknades och byggnaden hade ett flackt/låglutande tak istället för ett sadeltak.
- Ytterligare två komplementbyggnader hade uppförts (C och D). En var placerad där tidigare olovlig barack stått (D) . Den andra var placerad vid den mark som gjutits för ändamålet i fastighetens sydvästra hörn (C).
- Det skärmtak (A) som tidigare kragat ut från huvudbyggnaden över tidigare befintlig altan som vette mot söder hade byggts till/beklänts med fasad iform av vit träpanel i samma ton som resterande huvudbyggnad samt fönster. Med anledning av den nytillkomna fasaden ställdes frågor till fastighetsägaren via mejl efter besöket om när denna byggs på/byggs till. Hon förklarade mejlledes att altanen med aluminuräcke och tak fanns vid köp av huset. Räcket blev trasigt och hon har i våras satt glas runt om för att skydda räcket. Taket har inte bytts ut. Hon förklarar att det som skett är en renovering, samt att hon borde ha rätt till att ta hand om sitt hus. Fastighetsägaren bifogar även före- samt efterbilder på konstruktionen.

Med anledning av de nyuppförda byggnaderna beställde fastighetsägaren en lägeskontroll hos det kommunala lantmäteriet. Här framgick att byggnaden som är betecknad C uppmättes till 16,27 kvm. Fastighetsägaren informerades att byggnaden översteg bestämmelser om byggnadsarea för en friggebod samt att arean behöver minskas om byggnaden skulle omfattas av undantagsreglerna för bygglov. Fastighetsägaren meddelade att hon själv mätt och att det är ”klädseln” som gör att byggnaden blivit större, och det tolkas att hon önskar att vi ska bortse från den extra arean som panelen utgör. Hon fick information om att byggnadsarea mäts från ytterfasad, samt att gjord inmätning har en felmarginal om mindre än 1 cm.

Lägeskontrollen visade vidare en area om 15,87 kvm för komplementbyggnad D vilken för närvarande är föremål för bygglovsprövning.

Fastighetsägaren har härefter mailledes inkommit med flertalet yttranden och förklaringar. Hon har bland annat framfört följande. Hennes hus är större än grannarnas samt är ett tvåfamiljshus, varför det behövs två friggebodar. Hennes före detta man har för avsikt att försvåra hennes liv, men han är minst lika skyldig i allt om han hänt henne och han har även varit delägare i fastigheten. Han kan reglerna i Sverige bättre än vad hon kan då han är född i landet till skillnad från henne. Han har mycket svartbyggen på sin tomt, samt hyr ut arbetsboden där och även via airbnb. Hon vill ta ansvar för allt som skett. Han anmäler henne i smyg för att mörka sitt eget beteende.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

Fastighetsägaren har även skickat äldre bilder från källaren, framför allt den del som idag hyrs ut som lägenhet, där det framkommer att det har funnits sängar och dylikt här även för ca 20 år sedan. Hon har meddelat att när huset köptes för 20 år sedan fungerade badrum och kök knappt då det köptes från ett dödsbo. Husets värmdes med direktel, men de bytte till fjärrvärme. Takpannor byttes, vinden isolerades. Köksluckor byttes, men inga vattenrör eller avloppsdragningar har ändrats. Den extra wc i källaren går på wcpump så det krävs inget wcavlopp. De flesta ändringarna i källaren gjordes för ca 17 år. På grund av översvämningar blev den tidigare garageporten rutten och därför ersattes denna med vanlig dörr. Vidare har fastighetsägaren inkommit med ny ritning på källaren från 50-talet, som dock inte helt överensstämde med hur det såg ut vid inflytt. Hennes före detta man har byggt ett kök/pentry i matkällaren. Grund där altanen står kallades förråd på ritningen, och ingång fanns via detta rum. I tvättstugan fanns badkar och tvättho och dusch. Vidare menar fastighetsägaren på att förvaltningen även borde vände sig till den tidigare ägaren X, då han är ansvarig för mycket av problemen. Hon menar även att kommunen bör ha sunt förnuft och vara glada över de ändringar som har skett, men anledning till det tillstånd huset var i när det köptes.

Fastighetsägaren har i ytterligare e-mail meddelat att kvinnan som hyrt lägenheten i källaren flyttat ut den 3 september. Hon har inte fått tag på denne, och kvinnan har inte bytt folkbokföringsadress trots flytt. Hon frågade Göteborgs socialförvaltning om kvinnan kunde bo i källaren och de svarade jakande. Framledes vill fastighetsägaren inte hyra ut till inneboende, men behöver socialen hjälp med husrum kommer hon ställa upp. Det kan komma en familj med barn som behöver boende och då är det bra att ha en egen lägenhet i källaren. Huset är dränerat och det finns ingen fukt där nere. Hon hyr ut till Airbnb ibland då hon med anledning av dyra omkostnader relaterade till huset och advokater behöver få intäkter.

Den 13 oktober har fastighetsägaren inkommit med en ansökan om bygglov för byggnad C samt bygglov för fasadändring på byggnad B. Ärendena handläggs för närvarande i BN 2024-708 samt 2024-709. Vid tidpunkt för aktuellt beslut har ännu inget beslut tagits i ärendena.

Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv kan det fastställas att gällande bygglov avser ett enbostadshus, samt att startbesked – men ännu ej slutbesked - lämnats för attefallsbyggnaden. För övrigt åtgärder saknas bygglov. X är lagfaren ägare till hela fastigheten. Fastigheten samägdes med X fram till och med bodelning 2024-06-28.

Tidigare beslut som har betydelse i ärendet

BN 1949-141 samt BN 1966-571 – Nybyggnad enbostadshus samt tillbyggnad enbostadshus
BN 2022-526 Anmälan – nybyggnad komplementbyggnad BN 2024-482 Bygglov-
nybyggnad komplementbyggnad

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen med aktnummer 14-MÖL-2924 samt ändrad detaljplan 1481-P93/7 för bostadsändamål. Av detaljplan framkommer att största byggnadsarea för huvudbyggnader är beslutad till 180 m², samt 50 m² för garage eller annan komplementbyggnad. Sammanlagd byggnadsarea får uppgå till max en tredjedel av fastighetsarean. Vidare meddelar detaljplanen även att uteplatser samt skärmtak med en

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

öppenarea om högst 20 kvm och minst 4,5 m från gräns ej kräver bygglov, samt att bygglovsbefriade skärmtak inte skall medräknas i byggnadarean.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid

10. uppförande eller tillbyggnad av en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (6 kap 5 § PBF)

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

Om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande) (11 kap. 17 § PBL).

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande) (11 kap. 20 § PBL).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål (11 kap. 20 § PBL).

Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § 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 eller byggnadsverket, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

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 uppsåtligt 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 uppsåtligt 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,
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).

Beräkning av byggsanktionsavgiften samtliga överträdelser framgår i 9 kap 6-25 § 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).

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd eller en del av en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

den åtgärden eller delen, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden (9 kap. 3 a PBF).

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. (9 kap 2 § PBF).

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol. (11 kap 37 § PBL)

Bedömning

Uppförd tillbyggnad (A)

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för att uppföra en tillbyggnad. I 1 kap. 4 § definieras tillbyggnad som ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. I förarbetena till ÄPBL konstaterades det att tillbyggnader täcker både en tillbyggnad som ger byggnaden en större planyta och en påbyggnad som ökar byggnadsvolymen. Förutom volymökning har det även betydelse om byggnationen visuellt ger intryck av att vara en tillbyggnad (RÅ 2009 ref 67 I-III)

Vid platsbesök i april 2024 noterades att det vid från huvudbyggnaden kragade ut ett skärmtak som täckte en uteplats, och det kan genom bilder från Google street view samt inskickade bilder från fastighetsägaren konstateras att denna konstruktion har funnits i dylik utformning under många år. Fastighetsägaren har meddelat att skärmtaket byggdes för ca 17 år sedan. Skärmtaket uppgår till 18 kvm enligt utförd lägeskontroll.

Skärmtaket var i sin ursprungliga utformning en enklare konstruktion som kragade ut från huvudbyggnaden, samt hade bäring i två stolpar på respektive hörn. Det hade ett plasttak för att skydda underliggande uteplats mot yttre klimat. Förvaltningen bedömer att skärmtaket i sin tidigare utformning utgjorde ett bygglovsbefriat skärmtak i enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan jämte gällande ändringplan från 1993, vilka medger att skärmtak om maximalt 20 kvm inte ska kräva bygglov eller medräknas i byggnadsarea. Förvaltningen konstaterar att skärmtaket är ca 3,5 m från gräns men har inte noterat några indikationer på att grannemedgivande inte funnits gällande närheten till gräns. Skärmtaket krävde, vid tid för platsbesök i april 2024, således inte bygglov/startbesked och har inte heller ansetts vara volymskapande. Inte heller uteplatsen/altanen var konstruerad på så vis att den sågs volymökande eller att startbesked för åtgärden krävdes.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

Konstruktionen har under våren/sommaren 2024 beklättas med väggar i form av träpanel och fönster - vilket noterats vid tillsynsbesök i augusti 2024 - och denna kan därmed inte längre anses utgöra ett skärmtak (jfr kriterier i MÖD 2015-04-24 mål nr P 9113-14). Om ett skärmtak är uppfört utan bygglov med stöd av undantagsregler och det senare förses med väggar krävs det enligt Boverket bygglov för tillbyggnad för både skärmtaket och väggarna. De åtgärder som har vidtagits i form av uppförande av väggar längs alla sidor har ökat byggnadens volym och konstruktionen anses i aktuell utformning utgöra en bygglovspliktig tillbyggnad i form av ett uterum. Den aktuella utformningen ger också ett tydligt visuellt intryck av vara volymskapande till bostadshuset samt att underliggande källardel upplevs vara tydligt separerad från den nyuppförda tillbyggnaden.

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Ett lovföreläggande ska enligt 11 kap 17 § PBL utfärdas om det är sannolikt att lov kan medges för åtgärden.

Tillbyggnaden är placerad på en del av huvudbyggnaden som utgör källare. Det är av förvaltningens åsikt att denna del, vilken enligt senast känd ritning utgjort ett förråd delvis under mark, inte upptar mätvärd bruttoarea med anledning av dess låga rumshöjd som lägst uppmätes till 180 cm. Arean för denna del har vid tidigare utförda lägeskontroller inte heller varit beräkningsgrundande för fastighetens byggnadsarea.

Förvaltningen bedömer att tillbyggnaden inte kan legaliseras genom bygglov i efterhand, då kvarvarande byggrätt för fastigheten inte medger detta. Byggrätten för aktuell fastighet uppgår till 180 kvm för huvudbyggnaden enligt bestämmelser i rådande detaljplan. Utförd lägeskontroll för huvudbyggnaden har visat en byggnadsarea till 171 kvm, utan att hänsyn tagits till den nyuppförda tillbyggnaden samt förrådet/källaren under denna. Med anledning av att tillbyggnadens area uppgår till 18 kvm har byggrätten härvid överskridits. En avvikelse om ca 9 kvm bedöms av förvaltningen inte i detta ärende utgöra en liten avvikelse. Startbesked kan mot bakgrund av ovan inte meddelas i efterhand.

Föreläggande om rättelse

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid, genom ett så kallat rättelseföreläggande. Rättelse i denna del av ärendet innebär att tillbyggnaden rivs, alternativt återställs till en bygglovsbefriad konstruktion.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av vad som framkommit vid de två platsbesöken bedömer bygglovsenheten att åtgärden utförts under sommarmånaderna 2024, och således för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten konstaterar att åtgärden är utförd utan att startbesked meddelats. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är 18 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 29 509 kronor.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

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

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Uppförd komplementbyggnad (C)

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för att uppföra en byggnad. I lagen finns även bestämmelser om bygglovsfrihet för vissa byggnader, så kallade attefallsbyggnad samt friggebod. (9 kap. 4 § PBL). Lovbefrielsen gäller under vissa förutsättningar. På aktuell fastighet har startbesked för så kallad attefallskomplementbyggnad om 30 kvm beviljats år 2022, vilket innebär att fastighetsägaren vid uppförande av ytterligare bygglovsbefriad byggnad behöver förhålla sig till kritikerna för friggebod. Ett av kriterierna som ska vara uppfyllt är att en friggeboden får var högst 15 kvm.

I aktuellt fall visar utförd lägeskontroll att friggeboden uppgår till en area om 16,27 kvm, innebärandes en avvikelse om 1,27 kvm. Trots att lagstiftningen medger visst utrymme att godta mindre avvikelser, har rättspraxis (se bl.a. MÖD 2020:9 och P 8142-17) uppvisat en tydlig restriktiv inställning gällande huruvida avvikelser för undantagsreglerna bör godtas. Därmed bedömer förvaltningen att byggnaden, mot bakgrund av att dess area överstiger 15 kvm, inte faller under friggebodsbestämmelserna och att åtgärden således inte uppfyller kraven för lovbe frielse.

Bygglov har sökts i efterhand

Fastighetsägaren har sökt bygglov för komplementbyggnaden i efterhand. Ansökan inkom den 13 oktober 2024 och har hanterats i ärende BN 2024-709. Bygglov och startbesked har ännu inte lämnats i ärendet.

Ett lovföreläggande ska enligt 11 kap 17 § PBL utfärdas om det är sannolikt att lov kan medges för åtgärden. Fastighetsägare har tidigare meddelat att grannemedgivande funnits för byggnaden, mot bakgrund av dess placering nära tomtgräns. Gällande detaljplan medger en byggrätt om totalt 50 kvm för bygglovspliktiga komplementbyggnader, och det får därför bedömas sannolikt att bygglov kan lämnas i efterhand, förutsatt att vissa förutsättningar så som grannemedgivande är uppfyllda.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av vad som framkommit vid de två platsbesöken bedömer bygglovsenheten att byggnaden uppförts under sommaren 2024, och således för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan meddelat startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

16,27 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 14 697 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Av vad som inkommit i ärendet hittills har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Uppförd komplementbyggnad (D)

Åtgärden kräver bygglov och startbesked

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för att uppföra en byggnad. I lagen finns även bestämmelser om bygglovsfrihet för vissa byggnader, så kallade attefallsbyggnad samt friggebod (9 kap. 4 § PBL). Lovbefrielsen gäller under vissa förutsättningar. På aktuell fastighet har startbesked för så kallad attefallskomplementbyggnad om 30 kvm beviljats år 2022, vilket innebär att fastighetsägaren vid uppförande av ytterligare bygglovsbefriad byggnad behöver förhålla sig till kritikerna för friggebod. Ett av kriterierna som ska vara uppfyllt för att uppnå bygglovsbefrielse är att en friggeboden får var högst 15 kvm.

I aktuellt fall visar utförd lägeskontroll att friggeboden uppgår till en area om 15,87 kvm, innebärandes en avvikelse om 0,87 kvm. Trots att lagstiftningen medger visst utrymme att godta mindre avvikelser, har rättspraxis (se bl.a. MÖD 2020:9 och P 8142-17) uppvisat en tydlig restriktiv inställning gällande huruvida avvikelser för undantagsreglerna bör godtas. Därmed bedömer förvaltningen att byggnaden, mot bakgrund av att dess area överstiger 15 kvm, inte faller under frigebedsbestämmelserna och att åtgärden således inte uppfyller kraven för lovbe frielse.

Bygglov har sökts i efterhand

Fastighetsägaren har sökt bygglov för komplementbyggnaden i efterhand. Ansökan inkom den 2 juni 2024 och har hanterats i ärende BN 2024-482. Bygglov och startbesked har ännu inte lämnats i ärendet.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av vad som framkommit vid de två platsbesöken bedömer bygglövsenheten att byggnaden uppförts under sommarmånaderna 2024, och således för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL). Det kan med stöd av de fotografier som skickats in av anonym anmälare noteras att byggnaden var uppförd innan ansökan om bygglov inkommit.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan meddelat startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är 15,87 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 14 582 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnåmnden

Diarienummer BN 2024-000215

Av det som inkommit i ärendet hittills har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skål att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den övertrådelse som har begåtts.

Fasadåndring komplementbyggnad (B)

Åtgården kråver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov kråvs för en fasadåndring när byggnaden ligger i ett detaljplanerat område, om åndring påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt. Med annan åndring som avsevärt påverkar byggnadens yttre avses inte alltför obetydliga ingrepp eller andra föråndringar i byggnadens substans. Fastighetsågaren har under 2022 erhållit startbesked för en så kallad attefallskomplementbyggnad, handlagt i årende BN 2022-526. Slutbesked har ånnu inte meddelats. Ur de i årendet inlämnade fasadritningarna framgick bland annat placering av fönster samt dörr, samt att byggnaden skulle ha ett sadeltak. Vid platsbesök i augusti noterades att fönstrenas placering, storlek samt utformning inte överensstämde med ritningarna. Ytterdörren var inte placerad ritningsenligt, och det hade åven installerats ytterligare dörr i väster. Vidare hade byggnaden ett platt/låglutande tak istället för det sadeltak som framgått av ritningar. Åndringarna anses inte rymmas i det givna startbesked samt bedöms vara av den karaktären att de anses påverka byggnadens yttre utseende avsevärt, varför det kråvs bygglov samt startbesked för de utförda åtgårdena.

Bygglov har sökts i efterhand

Fastighetsågaren har sökt bygglov förfasadåndring i efterhand. Ansökan inkom den 13 oktober 2024 och har hanterats i årende BN 2024-708. Bygglov och startbesked har ånnu inte lämnats i årendet.

Når övertrådelsen begåtts

Med stöd av vad som framkommit vid de två platsbesöken bedömer bygglövsenheten att åndring skett under sommarmånaderna 2024, och således för mindre ån 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Beståmmande av byggsanktionsavgift

Bygglövsenheten bedömer att åtgården är utförd utan meddelat startbesked. Det finns därför förutsåttningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är baseras på uppgifter från utförd lågeskontroll (6,67 x 4,7 m) samt fastighetsågarens egna uppgifter om höjden på byggnaden (3 m). Arean har beråknats till 68,22 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beråknats till 5 535 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån vad som inkommit i årendet hittills har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skål att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den övertrådelse som har begåtts.

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

Inredande av ny bostad i huvudbyggnaden

Mot bakgrund av att hyresgästen numer har flyttat samt att fastighetsägaren menar att utrymmet inte längre är ianspråktaget som en enskild bostad då det inte längre är avskilt från resterande byggnad, bedömer förvaltningen att utrymmet i dagsläget inte ianspråktagas som en enskild bostad. Ny bedömning kommer att göras om utrymmet på nytt ianspråktagas som enskild bostad.

Frågan om proportionalitet

Förvaltningen bedömer att besluten är proportionerliga. 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

Byggnadsnämnden beslutar enligt ovan beslutsförslag.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår det samma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 64 323 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, 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 bygg@molndal.se

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift

Bilagor

1. Handlingar till stöd för beslutet
2. Besvärshänvisning (hur du överklagar beslutet, Bilaga A)
3. Sändlista



BESLUT

Datum
2024-11-06

Sida
59 (66)

Byggnadsnåmnden

Diarienummer BN 2024-000215

Hur du överklagar beslutet (Bilaga A)

Om du vill överklaga byggnadsnåmndens beslut ska du skriva till länsstyrelsen. Överklagandet ska stållas till Länsstyrelsen i Västra Götalands län men skickas eller lämnas till byggnadsnåmnden, Mölnåls stad.

Tala om vilket beslut du överklagar genom att till exempel ange paragrafen i protokollet eller årendets diarienummer. Ange också varför du anser att beslutet är fel och vilken åndring du vill ha. Bifoga gärna de handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Byggnadsnåmnden måste ha fått ditt överklagande inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas.

Om sista dagen för överklagande är på en lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, räcker det att överklagandet kommer in nästa vardag.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, sänder byggnadsnåmnden det vidare till länsstyrelsen för prövning.

Underteckna överklagandet och skriv namn, postadress, e-postadress och telefonnummer. Om du använder ombud kan ombudet underteckna överklagandet. Sänd i så fall med en fullmakt.

Skicka överklagandet via e-post till: byggnadsnamnden@molndal.se

Byggnadsnåmndens adress är:

Byggnadsnåmnden
Mölnåls stad
431 82 MÖLNDAL

Byggnadsnåmnden måste ha fått ditt överklagande inom tre veckor (21 dagar) från den dag du fick del av beslutet, annars kommer överklagandet att avvisas.



BESLUT

Datum

2024-11-06

Sida

60 (66)

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000215

Expedieras till

X

Fastighetsinskrivningen

fastighetsinskrivning@lm.se

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, 761 80 Norrköping



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

61 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000396

Oskar Sejnäs Arkitektur AB
Vinkelbacken, 9
177 40 Järfälla

§ 137

STENSJÖLID 5 (TORGILSGATAN 5) - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Tommy Kullberg, Kruthornsvägen 14, 192 32, Sollentuna.

Åtgärden får inte påbörjas förrän det har gått fyra veckor sedan beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Villkor

Åtgärden får inte påbörjas förrän byggnadsnämnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen). Startbeskedet är skriftligt.

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

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

Du skall låta utföra lägeskontroll för åtgärderna senast när byggnadsarbetena avslutats.

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

Ärendet

Ansökan gäller bygglov med avvikelse från detaljplan.

Ansökan har kommit in 2024-05-30 och var komplett 2024-10-18.

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus. Åtgärden består i ett taklyft med ny taklutning och att förse vinden med förhöjt vägglov om 70 cm samt bygga till en vinterträdgård i sydväst vilken följer det nya takets lutning. På vindsplanet finns en infälld balkong. På garagetaket uppförs en ej bygglovspliktig pergola. Åtgärden omfattar ca 32 m² byggnadsarea, bruttoarea 85 m² och ca 34 m² öppenarea (balkong plus altan). Byggnadshöjden är som högst 6,3 m och takvinkeln 45 grader. Fasadbeklädnad och takbeläggning svart plåt.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000396

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-4418 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende byggnadsarean, vilken överskrids med 10,5 m² och blir 130,5 m² jämfört med detaljplanens tillåtna 120 m², en överyta på 8,75 %.

Fastigheten ligger inte inom område med höga kulturvärden.

Yttranden

Mölnåls Energi har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran, men påpekande att byggnationen troligen kommer att påverka befintlig elserviskabel för Stensjölid 5. Denna måste i så fall flyttas, vilket bekostas av fastighetens ägare. Se handling ID 64 56 47.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Tekniska förvaltningen, trafik, har erinran mot att en mindre del av den glasade tillbyggnaden potentiellt ser ut att ligga inom den s.k. ”sikttriangeln” för fri sikt i korsningen Torgilsgatan – Sandgången. Det finns dock en byggrätt för byggnation inom den yta som möjligen påverkas, vilket ger fastighetsägaren rätt att bebygga denna yta. Det är byggnadsnämndens åsikt att då endast en mindre del av ”sikttriangeln” påverkas har det ingen betydelse för trafiksäkerheten.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ett antal erinringar har inkommit mot sökt åtgärd. Erinringar från grannar och byggnadsnämndens kommentarer/bemötanden (*i kursiv stil*) nedan:

- ”Åtgärden överskrider högsta tillåtna byggnadsarean”
Tillåten byggnadsarea överskrids med 10,5 m². Byggnadsnämnden ser detta som en liten avvikelse från detaljplan, en överyta på 8,75 %.
- ”Byggnadshöjden överskrids, den blir 10,5 meter tillnocken, högsta tillåtna höjd är 7,5 meter” -*Byggnadshöjden som anges i detaljplanen är den tänkta punkt, där fasadens utsida skär takets ovansida. Huset är ett souterränghus, där byggnadshöjden på alla fasader med god marginal är planlig.*
- ”Byggnaden får en tredje våning, vilket inte är tillåtet enligt detaljplanen”.
Vinden får ett förhöjt väggliv om 70 cm över vindsbjälklagets ovansida samt förändrad takvinkel till 45 grader. Detta är dock fortfarande en vind i enlighet med definitionen i PBF (Plan- och byggförordningen) kap. 1:4, och följer därmed gällande detaljplan.
- ”Byggnaden passar inte in i omgivningen och tar vår utsikt”
Området har bebyggelse från hela 1900-talet i en mängd olika stilar, och karaktäriseras av variation och omväxling. Några bestämmelser om fasadutformning

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000396

eller liknande finns inte för området. Föreslagen tillbyggnad har ett modernt formspråk som bidrar till områdets mångskiftande karaktär. Beträffande byggnadens eventuella påverkan på förlorad utsikt och liknande frågor, så följer byggnationen gällande byggrätt vad beträffar byggnadshöjd.

- ”Byggnation utförs närmare grannfastighet än 4,5 meter utan godkännande”.
-Pergolan som uppförs på garagetaket/altanen bedömer byggnadsnämnden ej vara lovpliktig på grund av dess genomsläpplighet.

Skäl till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2024-10-16.

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 överensstämja med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd utgör en liten avvikelse från gällande detaljplan. Grannar och sakägare är hörda på grund av något för stor byggnadsarea, och har ett antal erinringar, se ovan under ”Yttranden”. Byggnadsnämnden anser att sökt åtgärd utgör en liten avvikelse från gällande detaljplan, att grannar ej drabbas av betydande olägenhet och att bygglov därmed kan beviljas.

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.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Ajournering

Sammanträdes ajournderas mellan kl 18.00 – 18.05.

Beslutsgång

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

Upplysningar

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000396

Byggtillsynen handläggs av Björn Ekblad, epost bjorn.ekblad@molndal.se

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Om den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag sökanden fick beslutet. En överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information. En överklagan skickas lättast till byggnadsnamnden@molndal.se

Beslutsunderlag

2024-11-06	a Sammanfattning	
2024-10-18	Konstruktionsritning	* Rev A detalj
2024-10-18	Sektionsritning	* Rev B
2024-10-18	Planritning blivande	* Rev B entreplan
2024-08-27	Remissvar	* med erinran, ---, Mölnåls Stad (Trafik)
2024-08-27	Yttrande	* från Mölnåls Stad (Trafik)
2024-08-26	Yttrande	* med erinran från Stensjölid 4 Charlotte Hansson
2024-08-25	Remissvar	* med erinran, STENSJÖLID 6, Gustaf Sundqvist
2024-08-25	Yttrande	* med erinran från Stensjölid 6 Maria Sundqvist
2024-08-16	Remissvar	* med erinran, STENSJÖHÖJD 21, Hasse Christer Andersson
2024-08-15	Remissvar	* utan erinran, LILJAN 3, Helena Sehlin
2024-08-15	Remissvar	* utan erinran, LILJAN 3, Andreas Svensson
2024-08-15	Remissvar	* med erinran, STENSJÖLID 4, Ann-charlotte Hansson
2024-07-02	Rev fasadritning	rev a, 06 nordväst och nordost
2024-07-02	Rev fasadritning	rev a, 05 sydväst och sydost
2024-07-02	Rev planritning	* rev a, 03
2024-07-02	Rev planritning	rev a, 01 källar- och sutterängplan
2024-07-02	Fasadritning befintlig	väster och öster
2024-07-02	Fasad/plan/sektionsritning	befintligt uesteende
2024-05-30	Sammanställning e-tjänst	*
2024-05-30	Situationsplan	

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

65 (66)

2024-11-06

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000396

Expedieras till

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Stensjölid 4
Ann-Charlotte Hansson
Sandgången 3
431 36 Mölndal

Stensjölid 6
Gustaf Sundqvist
Torgilsgatan 3
431 36 Mölndal

Maria Sundqvist
Torgilsgatan 3
431 36 Mölndal

Stensjöhöjd 21
Hasse Andersson
Sandgången 8
431 36 Mölndal

(Beslut) Kontrollansvarig:
Tommy Kullberg
Kruthornsvägen 14
19232 Sollentuna

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

66 (66)

2024-11-06

§ 138

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande