



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2023-04-05

Sida 1(41)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.45

Beslutande

Ledamöter

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

Tjänstgörande ersättare

-

Övriga närvarande

Ersättare

Peter Librell (M)
Caroline (Lina) Rosenqvist (C)
Sabina Pedersen Jonsson (MP)

Tjänstemän m.fl.

Dragan Danilovic, bygglovschef
Annika Fehrling, bygglovhandläggare
Björn Ekblad, bygglovhandläggare
Christer Grund, bygglovhandläggare
Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare
Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare
Michael Andersson, bygglovhandläggare
Matilda Källqvist, bygglovhandläggare
Malin Andreasson, tillsynshandläggare
Clara Montelius, tillsynshandläggare
Per Kaarle, förvaltningschef miljöförvaltningen § 33
Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom
Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2023-04-05

Sida 2(41)

Utses att justera	Bengt Alsenvik	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 13 april 2023	
Paragrafer	33 - 44	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 33 - 44
	Ordförande Tomas Angervik	
	Justerande Bengt Alsenvik	

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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



Innehållsförteckning

Presentation	§ 33
Meddelanden	§ 34
Delegeringsbeslut	§ 35
Apelgården 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ersättningshus	§ 36
Dvärred 4:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av anläggning	§ 37
Järven 1 - Rivningslov för rivning del A av skola, Sörgårdsskolan	§ 38
Lindome 2:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, mur och plank samt rivning av befintligt hus	§ 39
Delbanco 1 - Bygglov för tillbyggnad vind med fläktrum/teknikutrymme på flerbostadshus, ändring av ventilation samt installation av solceller	§ 40
Fagered 3:1 - Bygglov för nybyggnad av skola och boende inom Fagareds ungdomshem	§ 41
Tingsplatsen 7 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	§ 42
x - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat uppsättning av fasader på kontorsbyggnad utan startbesked	§ 43
Information	§ 44

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

4 (41)

2023-04-05

§ 33

Presentation

Den 1 maj 2023 går delar av stadsbyggnadsförvaltningen in i nya Bygg- och miljönämnden. Blivande förvaltningschefen för den nya förvaltningen Per Kaarle besöker nämnden och presenterar sig.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (41)

2023-04-05

§ 34

Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Dvärred 1:3 – Överklagande av negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 2022-000425)
- b. Sandbäck 1:9 - Överklagande av negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 2022-000763)
- c. x – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om avvisning för sent inkommen överklagan. Länsstyrelsen avvisar yrkandet om inhibition. (Dnr 2022-000287)
- d. x – Länsstyrelsen ändrar tiden inom vilket rättelseföreläggandet ska vara fullgjort till 5 månader efter att det föreligger lagakraftvunnet avgörande i frågan. Länsstyrelsen ändrar tiden som det löpande vitet enligt p 3 i nämndens beslut ska räknas från, till 5 månader efter att det föreligger lagakraftvunnet avgörande i frågan. Länsstyrelsen avslår överklagandet i övrigt. Då länsstyrelsen tar upp ärendet till slutligt avgörande, föranleder yrkandet om inhibition ingen åtgärd. (Dnr 2022-000287)
- e. Hassungared 3:35 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. (Dnr 2022-000657)
- f. x - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående tillsyn beträffande plank. Länsstyrelsens beslut står därför fast. (Dnr 2017-000576)
- g. x - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående byggsanktionsavgift för altan och plank. Domen har överklagats. (Dnr 2021-000239)
- h. Hällesås 1:14 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. Länsstyrelsens beslut står därför fast. (Dnr 2021-001009)
- i. Kommunstyrelsen § 5 – Riktlinjer mot korruption – revidering.
- j. Kommunfullmäktige § 24 – Uppdrag om översyn av Mölnåls stads förvaltningsorganisation med fokus på samhällsbyggnadsområdet.

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (41)

2023-04-05

§ 35

Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 20230308-20230328.

Bostadsanpassningsbeslut

2022-176	2023-067
2022-361	2023-068
2023-009	2023-069
2023-023	2023-070
2023-030	2023-073
2023-040	2023-074
2023-045	2023-077*
2023-055*	2023-078*
2023-056	2023-079*
2023-058	2023-080*
2023-060	2023-082*
2023-061	2023-083*
2023-062	2023-085
2023-063	2023-086
2023-064	
2023-065	
2023-066	

Avskrivna:

2023-006
2023-046
2023-057

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

Övrigt

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000873

Kennet Sandow
Ramstorp 180
446 91 ALVHEM

§ 36

Apelgården 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus ersättningshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är beredda att pröva ärendet positivt om ersättningshus när sökanden inkommit med tillfartsväg som har servitut samt godkänt tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning.

Ärendet

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

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i ett plan som ersättning för befintligt nedbrunnet hus. 2016 brändes delvis det befintliga huset ner. Åtgärden omfattar ca 126 m² byggnadsarea, ca 126 m² bruttoarea.

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

2021-11-15 inkom ny baskarta med angöring.

Kollektivtrafik och kommunal service finns nära fastigheten.

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

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

Den redovisade tillfartsvägen från nordväst saknar servitut. Dock finns servitut för tillfartsväg från sydväst. Sökanden måste anordna tillfart från sydväst eller ordna nytt servitut från nordväst. Ska väg anordnas från sydväst ska berörda sakägare höras på nytt.

Ansökan är inte komplett.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000873

Yttranden

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

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-11-12 och 2021-11-19.

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

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

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked för nytt enbostadshus som ersättning för befintligt kan prövas när tillfartsväg med servitut inlämnats tillsammans med godkänd ansökan från länsstyrelsen för tillstånd till ingrepp i fornlämning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000873

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden är beredda att pröva ärendet positivt när tillfartsväg med servitut inlämnats tillsammans med godkänt tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Beslutsgång

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

Sändlista

Sökande

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000814

Vattenfall Eldistribution AB

Österlånggatan 60

461 34 Trollhättan

§ 37

Dvärred 4:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av anläggning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen. Ärendet överlämnas till handläggande bygglovshandläggare för bygglovsprövning i delegation när ansökan om bygglov inkommer.

Ärendet

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

Ansökan avser förhandsbesked för anläggning och byggnad på del av Dvärred 4:2 samt tillfart från Dvärred 4:15. Åtgärden omfattar ca 3,7 ha. Fastigheten omfattar ca 37 ha i tre skiften.

Ansökan var komplett 2023-03-13.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1, R5, R7 – område. För område med denna beteckning gäller stora opåverkade områden, område kring tätort och stora naturvärden.

R1, Stora opåverkade områden

Miljöbalken 3 kap 2 §. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Inom Mölnåls kommun finns inga stora mark- eller vattenområden som inte alls är påverkade av exploatering. Det finns dock områden som bedöms skyddsvärda genom att de är relativa orörda. På markanvändningskartan har dessa områden betecknats som bevarandeområden med bestående opreciserad markanvändning.

Nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Större sammanhängande områden med i det närmaste ingen bebyggelse eller infrastruktur finns framför allt i Lindome söder om Finnsjön, väster om Nordsjön, söder om Östersjön samt söder om Hällesåkersvägen. Här bör stor restriktivitet gälla.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000814

Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen. Restriktivitet skall iakttagas mot sådan ny bebyggelse som motverkar bevarandekravet. Om- och tillbyggnader som inte motverkar detta kan tillåtas.

R5 Områden kring tätorterna

Områden som skall tillgodose behovet av rekreations- och närströvområden för befintlig och föreslagen bebyggelse. Något område kan även beröras av framtida vägar eller järnvägar. Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreationsintressen eller andra intressen kan dock tillåtas.

Natur, kultur och friluftsvärden

I översiktsplanen redovisas olika värden för natur, kultur och friluftsvärden dels på Bestämmelse och rekommendationskartan men även på separat karta Natur och Kultur. Ett Grönstrukturprogram har upprättats som underlag för översiktsplanen för att visa på vikten av att hålla samman olika värden och stärka olika stråk för biologisk mångfald, grönstruktur och naturresurser. Syftet är att långsiktigt säkra allmänhetens tillgång till naturområden och friluftsliv genom att föreslå förbättringar och utveckling av grönstrukturen. Viktiga grönstråk och samband redovisas på Natur och kulturkartan som avser att lyfta fram både natur och kulturmiljöer och öka förståelsen för dess betydelse vid utformning av god bebyggd miljö.

R7 Områden med stora naturvärden

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder enligt ovan. Miljöbalkens 3 kap 6 §.

Områdena är av särskilt intresse för den vetenskapliga naturvården. Delar av områdena kan förutom att de har höga naturvärden samtidigt vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och av stort kulturhistoriskt intresse.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka naturvårdsintressena kan tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till områdenas naturvärden. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

Dessa områden är:

- Änggårdsbergen, skogsklädd högplatå. Även kulturhistoriskt intressant. Utvidgning av befintligt reservat (riksintresse)
- Sandsjöbacka, orörd natur inom Sisjöns skjutfält (riksintresse)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000814

- Balltorp, del av området även kulturhistoriskt intressant, bl a ett stort askbestånd. utgör länkar i ett naturligt grönstråk mellan Ängårdsbergen och Sandsjöbacka
- Peppareds lövskog, lövskogslund, naturminnesskyddat hasselbestånd
- Lackarebäcksdalen, dalgång med bok- och ekskog samt branta bergssluttning
- Ekensås, ekskogsområde med småbiotoper
- Rambosse, myrområde med hållmarker, av värde för den vetenskapliga naturvården
- Sydväst Hålsjön. Slättsjö med strandområden av värde för den vetenskapliga naturvården
- Rännareflåg - Spakås, orörd talldominerad blandskog
- Hällesås, ekskogsområde med hagmarker. Utvidgning av befintligt reservat Sandsjöbacka
- Anneråsen. Intressant även ur kulturhistorisk synpunkt.
- Område kring Lindome kyrka. I området ingår Lindome kyrka med begravningsplats. Området är även kulturhistoriskt intressant.
- Lindome Friluftsområde, natur- och strövområde
- Strekered västra, geologiskt intressant område, ädellövskog, betesmark

De områden som är klassade som riksintressen är Ängårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Riksintressen beslutas av Naturvårdsverket.

Föreslagen plats är kuperad med en variation på 15 höjdmeter.

Naturvårdsplan klass 2 gäller för aktuellt område.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-15. 2023-02-27 inkom svar med synpunkter på naturvården, vatten och avlopp samt buller. Alternativa lokaliseringar ska undersökas angående naturvården. Nytt tillstånd för enskilt avlopp ska sökas. Sökanden bör redovisa bullerförhindrande åtgärder så att inte riktvärden överskridas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-15. 2023-02-27 inkom svar från trafikenheten angående väghållare.

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 den 2023-02-15, Dvärred 3:44, 3:7, 4:15, 4:16, 4:19, 4:2, 4:6, Hultet 1:2 och Sagered 3:3. 2023-03-03 inkom synpunkter från ägaren till Dvärred 4:15 angående buller från befintlig anläggning, alternativa placeringar, privat väg, luftledningar i jordbrukslandskapet samt ljudmiljön.

Förvaltningen bedömer att åtgärden inte innebär en större påverkan än dagens anläggning vilket inte är en betydande olägenhet då bostadshuset på Dvärred 4:15 kommer vara längre bort från åtgärden än dagens anläggning. Detaljprojektering kommer göras i bygglovsansökan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000814

Trafikverket har 2023-03-03 fått tillfälle att yttra sig om Norra Hällesåkersvägen. 2023-03-07 inkom svar utan erinran.

2023-03-13 inkom sökanden med svar på inkomna synpunkter angående annan lokalisering, anslutningsväg, naturvärden med åtgärden som gynnar den biologiska mångfalden, åtgärder för att förhindra att riktvärden för buller överskrids, enskilt avlopp samt rivning av Vattenfalls anläggning på Dvärred 4:16 behandlas separat.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2023-03-09.

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 genom enskild anläggning och prövas före ansökan om bygglov.

Servitut för angöringsväg ska utredas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att lämna positivt förhandsbesked för åtgärden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet överlämnas till handläggande bygglovshandläggare för bygglovsprövning i delegation när ansökan om bygglov inkommer.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

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

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplýsningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost annika.fehrling@molndal.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000814

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

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

Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Sändlista

Fakturering

Brev om lov

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Dvärred 4:15

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000059

Mölnåls Stad
Fastighetsavdelningen
431 82 Mölnåls

§ 38

Järven 1 - Rivningslov för rivning del A av skola, Sörgårdsskolan

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar inte rivningslov för åtgärden.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-02-03.

Ansökan avser rivning av huskropp A i två plan men inte källarplan på Sörgårdsskolan. Åtgärden omfattar ca 575 m² byggnadsarea, ca 1 150 m² bruttoarea.

2023-02-03 inkom materialinventering.

2023-02-03 anfördes dessa motiv till rivningen från sökanden:

1. Skolans pedagogik och kraven på utbildningslokalerna är annorlunda nu än när skolan byggdes 1956. Det innebär bl.a. krav på fler grupperum & toaletterheter. Det är också viktigt med olika typer av lärmiljöer och klassrum där pedagogik/inredning samspelar ett bra sätt.
2. En ombyggnad kräver omfattande installationsarbeten för att motsvara dagens krav på innemiljö i skolan. Nya ventilationsaggregat och elinstallationer krävs. Krav på säkerhet och hållbar lösning för framtiden.
3. Ombyggnad kräver i princip att byggnaden blir stomren. Alla material, installationer och öppningskompletteringar måste bytas.
4. Skolans innemiljö viktig även ur allergisynpunkt. Det innebär att samtliga ytskikt måste bytas.
5. En nybyggnad innebär en minskad energianvändning i driftskedet. Naturligtvis finns krav på minskad fossilanvändning inom produktion, materialval och metodval.
6. Vid en ombyggnad kommer energianvändningen endast att minska marginellt och lärmiljöerna bli mer begränsade.

2023-02-14 inkom från sökanden antikvarisk utredning från Tyréns och av utredningen framkom i huvudsak följande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000059

”Sörgårdsskolans byggnader bedöms ha ett värde som är så pass stort att dess bevarande utgör ett verkligt allmänt intresse, enligt definitionen i PBL Kunskapsbanken. Detta gäller i synnerhet de ursprungliga byggnaderna A, B och C. Detta talar starkt för att rivning inte är lämpligt.

Rivning av någon eller flera utav Sörgårdsskolans byggnader strider dessutom mot varsamhetskravet enligt PBL 8:17, samt kravet på varsamhet i bebyggelsen enligt PBL 2:6, på grund av hur skolmiljön som helhet påverkas. Denna bedömning görs mot bakgrund av den konsekvensbeskrivning som utförts inom utredningen (kap. 7).

Rivning av byggnaderna A, B och C avråds därmed starkt. Generellt avråds även rivning av D. Avsteg från det senare kan eventuellt anses befogat om allmänintresset av funktionella skollokaler inte kan tillgodoses på något annat sätt än att D rivs och ersätts. [...] Sörgårdsskolan är utpekad kulturhistorisk och omskriven 1994 i arkitekturguide från Chalmers tekniska högskola, och tillskrivs där stort kulturhistoriskt värde. Skolan beskrivs på följande sätt:

”Byggt 1954. Den första skolan i Mölnåls som finansierades enligt statsbidragssystemet. Arkitekt Jan Wallinder. Vinkelbyggd i sammansatta volymer. Den högre hörnbyggnaden i kubisk slutet form öppnar sig interiört i en oval ljusgård med mäktigt trapplopp med överljus”.

Mot bakgrund av detta gäller även:

PBL 8:13, skydd mot förvanskning - en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Lagtexten om förbud mot förvanskning gäller särskilt värdefull bebyggelse oberoende av om den är skyddad i detaljplan eller utpekad i t ex ett kulturmiljöprogram.

PBL 9:34, rivningsförbud - om en byggnad inom detaljplan bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan kommunen med hänvisning till det neka rivningslov. För att göra det behövs inget stöd av ett rivningsförbud i detaljplan.

Byggnadens kulturhistoriska värde är ett allmänintresse som får vägas mot andra aspekter av allmänt intresse, t ex verksamhetsanpassade och funktionella skollokaler.”

Ansökan var komplett 2023-02-23 då bl a nybyggnadskarta inkom.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen Område kring Hökegårdsgatan akt nummer 14-MÖL-3005 (beslutad 6 mars 1953). Användningen utgör allmänt ändamål.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000059

Kulturmiljövärden

Hela skolbyggnaden är utpekad som en byggnad med stort kulturhistoriskt värde i Mölnåls stads GIS-karta. Skolan är omskriven i Mölnåls arkitekturguide från 1994 av Claes Caldenby m.fl., Chalmers tekniska högskola och av beskrivningen framgår följande.

"Byggt 1954 av arkitekt Jan Wallinder. Skolan är byggd i vinkel kring skolgården. Huvudentrén ligger i hörnet i en kubisk och ganska sluten tegelvolym, vars interiör öppnar sig dramatiskt i en oval ljusgård genom fyra våningar. Flyglarna har pulpettak och fönsterband. Interiören är enkel men med slitstarka material. Detta var den första skolan i Mölnåldal som finansierades enligt statsbidragssystemet." Litt: Martin Lindholm, Skolan i Mölnålsområdet under 200 år.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13. 2023-02-16 inkom svar med synpunkter som ska beaktas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13 och 2023-02-14.

2023-03-01 inkom yttrande *"Med stöd i stadens kulturmiljöprogram/utpekad kulturhistorisk byggnad samt den konsekvensbeskrivning som utförts inom den antikvariska utredningen för Sörgårdsskolan bedöms skolbyggnaderna ha ett värde som är så pass stort att dess bevarande utgör ett verkligt allmänt intresse, enligt definitionen i PBL kunskapsbanken. Detta gäller i synnerhet de ursprungliga byggnaderna A, B och C. I kulturmiljöprogrammet står att de objekt som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla ska hanteras med särskild hänsyn enligt plan- och bygglagen 8 kap.13§. Rivning av någon eller flera utav Sörgårdsskolans byggnader strider dessutom mot varsamhetskravet enligt PBL 8:17, samt kravet på varsamhet i bebyggelsen enligt PBL 2:6, på grund av hur skolmiljön som helhet påverkas.*

Mot bakgrund av detta bedöms en rivning av hus A olämplig ur kulturmiljösynpunkt, och bör avrådas."

Åtgärden bedöms vara planenlig och grannar behöver då, med hänvisning till 9 kap. 25 § plan- och bygglagen, inte ges tillfälle att yttra sig över ansökan.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2023-02-21.

Enligt 9 kap 10 §, plan- och bygglagen krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan.

Enligt 9 kap 34 §, plan- och bygglagen, ska rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller en byggnadsdel som

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000059

1. inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Föreslagen rivning av byggnadsdel A på Sörgårdsskolan innebär att skolan som en helhet förvanskas utifrån en samlad volym och att den sammanhållna gestaltningen av de sammanbyggda huskropparna. Husdel A är viktig för att behålla hela skolans gemensamma karaktär (8 kap. 17 § plan- och bygglagen).

Den sammanhållna skolbebyggelsen är utpekad med stort kulturhistoriskt värde och rivningen kommer innebära att hela skolans utseende och miljö förändras till en splittrad karaktär som motverkar en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 17 §, plan- och bygglagen innebär rivningen av denna byggnadsdel, huskropp A inte är en varsam hantering då byggnadens karaktärsdrag samt byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden förvanskas.

Varsamhetskrav är ett generellt krav som gäller alla ändringar av alla byggnader. Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Enligt 2 kap 6 §, plan- och bygglagen, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. Stad- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
2. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna rivningslov för huskropp A då den är utpekad kulturhistorisk och rivningen kommer att förstöra den kulturhistoriska enhet byggnadskropparna med skolgården gestaltar.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2023-03-03. Sökanden har delgivits underrättelse.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna rivningslov för åtgärden enligt ovanstående.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000059

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar rivningslov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för nekat rivningslov är 7 350 kronor.

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

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. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Sändlista

Fakturering

Sökanden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000054

Trygve Schreiber
Barnsjövägen 28
437 35 LINDOME

§ 39

Lindome 2:27 - Bygglövs för nybyggnad av enbostadshus, mur och plank samt rivning av befintligt hus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är positiva till åtgärden och överlämnar ärendet till handläggande bygglovshandläggare för fortsatt bygglovsprövning i delegation då sökanden kompletterat med nybyggnadskarta med höjdrevisning, godkänt enskilt avlopp samt redovisning av vattentillförsel.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-01-31.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med balkong i två plan samt rivning av befintligt hus. Åtgärden omfattar ca 89+40 m² byggnadsarea, ca 178 m² bruttoarea och ca 40 m² öppenarea. Byggnadshöjden är 7 m och takvinkeln 3 grader.

Fasadbeklädnad av stående träpanel som bestryks med järnvitriol.

Takbeläggning av gråsvart papp.

Fastigheten omfattar 696 kvm, avstyckad 1959 från Lindome 2:25 för bostadsändamål, fritidsbebyggelse och är bebyggd med ett enbostadshus om 35 kvm. Storleken på fastigheten begränsades av en stenkross i sydväst vid avstyckningen.

Nybyggnadskarta med höjdrevisning, godkänt enskilt avlopp samt redovisning av vattentillförsel saknas.

Ansökan är inte komplett.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R5 – område. För område med denna beteckning gäller område kring tätort.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13. 2023-02-20 inkom svar där ansökan om enskilt avlopp måste prövas före bygglov kan lämnas samt svårigheten med att lösa vattentillförsel på fastigheten.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000054

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13. 2023-02-14 inkom svar från VA-enheten angående kommunal anslutning tidigast 2025. 2023-02-17 inkom svar med anvisningar som sopkärl från renhållningen. 2023-02-27 inkom svar från trafikenheten angående hållbart resande, siktförhållanden vid utfart samt enskild väghållare. Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig. Planenheten har 2023-02-13 tillfälle att yttra sig. Inget yttrande har inkommit. Nordion Energi Ab har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13. 2023-02-24 inkom svar utan hinder för byggnation.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-13, Lindome 14:1, 2:27 och 2:30. Inga synpunkter har inkommit.

Barnsjöbacksvägens vägsamfällighet har fått tillfälle att yttra sig 2023-02-27.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2023-02-21.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan lämnas då sökanden inkommit med nybyggnadskarta med höjdredovisning, godkänt enskilt avlopp samt redovisning av vattentillförsel.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden är positiva till åtgärden och överlämnar ärendet till handläggande bygglovshandläggare för fortsatt bygglovsprövning i delegation då sökanden kompletterat med nybyggnadskarta med höjdredovisning, godkänt enskilt avlopp samt redovisning av vattentillförsel.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost annika.fehrling@molndal.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000054

Sändlista

Sökanden

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000726

Mölnålsbostäder AB

Box 163

431 22 Mölnådal

§ 40

Delbanco 1 - Bygglov för tillbyggnad vind med fläktrum/teknikutrymme på flerbostadshus, ändring av ventilation samt installation av solceller

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Larry Edman, Lilla Badhusgatan 3, 511 21, Göteborg.

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

Mölnålsbostäder AB har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-11-01.

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av vind med fläktrum/teknikutrymme, ändring av ventilation samt installation av solceller på befintlig bebyggelse på Lövgatan 1A-F och Delbancogatan 3A-K. Aktuella byggnaderna inom fastigheten har idag självdragsventilation och många bostäder har problem med för höga radongashalter som behövs åtgärda för att uppnå godkända gränsvärden.

Byggnaderna utrustas med FTX-ventilation, för att få plats med ventilationskanalerna på vinden måste befintligt sadeltak höjas med ca 900mm då den nuvarande taklutningen är låg och inte rymmer ventilationskanaler. Därav krävs tillbyggnader av teknik/fläktrum på taken och i samband får takplanet en ny gestaltning med förhöjd takfot och solceller installeras på taken.

Åtgärden innebär ingen nytillkommen byggnadsarea, ca 204m² (3 x 67,9m²) bruttoarea. Lövgatan 1A-F får en ny byggnadshöjd om +69,41/+70,78 och nockhöjd +71,96/+72,27 meter och takvinkeln 14 grader. Delbancogatan 3A-K får en ny byggnadshöjd om +65,22 och nockhöjd +66,77/+67,86 och takvinkel 14 grader.

Taksarg fasadbeklädnad av bandtäcktplåt. Fasadkulören är NCS RAL 8017.

Takbeläggning av plåt, RAL 8017.

Ansökan var komplett 2023-03-13.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan ”Detaljplan för Delbanco 1 m.fl.” med aktnummer 1481K-P2019/11 för bostadsändamål.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000726

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende att högsta tillåtna byggnadshöjd och nockhöjd överskrids på delar av byggnaderna. Detaljplanen reglerar en högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan +65,5/+70 och högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan +68/+72. Högsta tillåtna byggnads- och nockhöjd överskrids med ca 0,78 meter och nockhöjd ca 0,66 meter.

Fastigheten ligger inom Mölnåls Stads kulturmiljöområde, Västra Enerbacken.

Yttranden

Miljöförvaltningen, Räddningstjänsten, Tekniska förvaltningen.

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

Stadsantikvarien inkom med synpunkter den 2 februari 2023 att åtgärden har negativ påverkan på utpekade kultvärden inom fastigheten. Lösning som ej kräver att taket lyfts är önskvärt samt att en eventuell tillbyggnad av fasad utformas i ett material som ej är främmande för den befintliga arkitektoniska gestaltningen (se remissvar).

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 8 mars 2023 och 20 mars 2023.

Sibirien 8 inkom den 7 februari 2023 med synpunkter gällande åtgärdens påverkan av försämring av dagsljus för deras fastighet (se remissvar).

Boende har inkommit med synpunkter, se remissvar.

Kommunicering

Sökande har efter stadsantikvariens yttrande reviderat förslaget.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd är av begränsad omfattning och är nödvändig. Problematiken med för höga radonhalter måste åtgärdas i de befintliga byggnaderna för att uppnå godkända gränsvärden.

Förvaltningen anser att installationen av nytt ventilationssystemet med dessa tekniska lösningar är nödvändig för att få till godkända boendemiljöer för hyresgästerna.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000726

Förutsättningarna för att genomföra åtgärderna utan utvändiga ingrepp på byggnaderna bedöms inte vara möjliga. Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsantikvarie har samrått med sökande avseende utformningen. Stadsantikvarien har synpunkter på utformningen.

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.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 52 500 kronor.

Planavgiften är 61 215 kronor.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Upplysningar

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

Byggtillsynen handläggs av Björn Ekblad
telefon 031-3151388, epost bjorn.ekblad@molndal.se

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad och Mathilda Källqvist
telefon 031-3151388, epost bjorn.ekblad@molndal.se
telefon 031-3151469, epost mathilda.kallqvist@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. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000726

Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Sändlista

Fakturering

Statistik

Brev om lov

Grannar

Kultur- och fritidsförvaltningen (beslut)

Petter.johannsson@molndal.se

Daniel Andersson, Sibirien 8

Mattias Andersson

Delbancogatan 3H

43135 Mölnåls

Linnéa Backéus

Delbancogatan 3B

431 35 Mölnåls

Jonas Alholt

Delbancogatan 3A. lgh 1201

43135 Mölnåls

Poneh Elfström

Delbancogatan 3C

43135 Mölnåls

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

Specialfastigheter Sverige AB

Box 632

581 07 LINKÖPING

§ 41

Fagered 3:1 - Bygglov för nybyggnad av skola och boende inom Fagereds ungdomshem

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Conny Andersson, WSP.

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, Statens Institutionsstyrelse (SiS), har 2022-11-08 inkommit med ansökan enligt ovan. Ansökan var komplett 2023-03-10.

Ansökan avser byggnation av två byggnader för skola respektive boende (16 platser) inom Fagereds ungdomshem. Åtgärden omfattar totalt ca 2 336 m² byggnadsarea och ca 3 257 m² bruttoarea.

Boendebyggnaden uppförs delvis i två plan. Högsta nockhöjd är ca 11 meter, takvinkel ca 17 grader. Fasadbeklädnad huvudsakligen tegel (brunt/rött) samt plåtkassetter kulör ”dark silver”. Takbeläggning av aluzink. Rastgårdar i anslutning till byggnaden i obehandlad lärk.

Skolbyggnaden uppförs delvis i två plan. Högsta nockhöjd är ca 10 meter, takvinkel ca 17 grader. Fasadbeklädnad huvudsakligen tegel (grått/rött). Takbeläggning av aluzink. Rastgårdar i anslutning till byggnaden i tegel och obehandlad lärk.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

På fastigheten har det bedrivits ungdomshemsverksamhet sedan 1960-talet.

I översiktsplan 2006 (ÖP 06) för Mölnåls stad har området betecknats R10 – område avsett för verksamheter utanför detaljplan. För område med denna beteckning gäller, enligt ÖP 06 att: ”...tillbyggnad av befintlig verksamhet och nybyggnad för nuvarande verksamhet kan medges under förutsättning, att byggnadsföretaget ur allmän synpunkt prövats lämpligt. För

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

ändrad användning av befintliga byggnader och nybyggnad för annan verksamhet skall först detaljplan upprättas.”

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, och har några synpunkter/erinringar:

- Inga naturvärden eller skyddade arter bedöms påverkas negativt så länge som ekskogen ej påverkas av byggnationen.
- Miljöförvaltningen anser att delar av byggnation kommer att ske på vad förvaltningen bedömer som brukningsvärd jordbruksmark, Byggnation på jordbruksmark får endast ske om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på annan mark. SiS har i skrivelse 2023-02-28 förtydligat sin önskan av vald placering.
- Lokaler för undervisning är anmälningsskyldiga enligt miljöbalken, anmälan till miljöförvaltningen skall inlämnas minst sex veckor innan verksamheten påbörjas.

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

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. De olika enheterna har yttrat sig:

- Trafikenheten har synpunkter avseende hållbart resande, parkeringspolicy, parkering för personer med rörelsenedsättning och sikt vid utfarter. Dessa synpunkter kan behandlas vid tekniskt samråd.
- Återvinning/avfall har ingen erinran.
- VA-enheten har yttrat sig avseende villkor för anslutning till kommunens VA-nät.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ett stort antal erinringar, frågor och synpunkter har inkommit.

Erinringar, med stadsbyggnadsförvaltningens kommentar i *kursiv* stil, nedan:

- Området bör detaljplaneläggas innan byggnation
Fastigheten ligger inom R10 område, vilket innebär att: "...tillbyggnad av befintlig verksamhet och nybyggnad för nuvarande verksamhet kan medges under förutsättning, att byggnadsföretaget ur allmän synpunkt prövats lämpligt. För ändrad användning av befintliga byggnader och nybyggnad för annan verksamhet skall först detaljplan upprättas." I och med att ansökan avser åtgärder inom befintlig verksamhet (ungdomshem) är detaljplaneläggning ej nödvändigt.
- Byggnationen sker på brukningsvärd jordbruksmark
SiS anser i skrivelser daterade 2023-02-27 och 2023-02-28 att denna lokalisering är den mest lämpade för nybyggnationen.
- Västra Fageredsvägens flytt och osäker trafikmiljö

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

Flytt av vägen, vars väghållare är SiS, är inte bygglovspliktig eller anmälningspliktig. Frågor om trafikmiljö längs denna väg behandlas inte inom bygglovsärendet. I övrigt, se skrivelser från SiS, 2023-02-27 och 2023-02-28.

- Byggnationen bör ske närmare befintliga byggnader
SiS anser att föreslagen placering är den mest lämpade ur verksamhetssynpunkt. Se skrivelse 2023-02-27.
- Rödlistade djurarter ska ha observerats på tänkt byggplats
Miljöförvaltningen gör bedömningen att inga naturvärden eller skyddade arter påverkas negativt så länge som ekskogen ej påverkas av byggnationen.

Torkelsbohög-Lindome station vägsamfällighet har yttrat sig, och har inga synpunkter på byggnationen, men synpunkter på nya vägdragningen. Man anser att den nya vägen måste dimensioneras/utföras för att klara den trafik som kommer att belasta den.

Dessutom har många av sakägarna/grannarna erinringar som berör frågor som ligger utanför byggnadsnämndens behörighetsområde såsom önskemål att få bo lantligt utan störningar, oro för kriminalitet och värdeminskning på kringliggande fastigheter, farhågor om störningar av buller och starka strålkastare.

Ett stort antal närboende, vilka ej bedömts som sakägare, har på eget initiativ yttrat sig med likartade erinringar/synpunkter som ovan, samt överlämnat en protestlista med enbart förnamn till byggnadsnämnden.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen.

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.

Sökt åtgärd, lokaler för ungdomshem, följer helt befintlig verksamhet på fastigheten.

Verksamheten är att betrakta som samhällsviktig enligt MSB:s definition (verksamhet inom ordning och säkerhet).

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att då sökt åtgärd ligger utom detaljplan och inom så kallat R10 område –"verksamheter utanför detaljplan"- enligt kommunens översiktsplan samt följer befintlig verksamhet och sakägare är hörda i ärendet, i enlighet med bestämmelserna i PBL 9:25, kan bygglov 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 §

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

plan- och bygglagen tillsammans med 35 § förvaltningslagen). Förutsättningarna för att få verkställa beslutet tidigare bedöms inte vara uppfyllda.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.
Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Protokollsanteckning

Nämndens ledamöter lämnar följande protokollsanteckning:

"Byggnadsnämnden har att ta ställning till bygglov gällande nybyggnad av skola och boende inom Fagareds ungdomshem. Till detta bygglov hör inte föreslagen flytt av Västra Fagaredsvägen. Det undantar inte det faktum att Byggnadsnämnden anser den föreslagna dragningen enligt situationsplan, daterad 2022-10-31, som olämplig med hänvisning till omgivningspåverkan då Byggnadsnämnden anser att den föreslagna dragningen kommer inverka kraftigt negativt på boendemiljön för boende på Fagaredsliden.

Med denna protokollsanteckning vill Byggnadsnämnden uppmana sökanden att se över alternativa dragningar av Västra Fagaredsvägen alternativt överväga andra åtgärder för att minska omgivningspåverkan för boende på Fagaredsliden inför byggskedet."

Avgift

Avgift för bygglov är 225 750 kronor.

Avgift för utstakning och lägeskontroll tillkommer. Moms 25 % tillkommer för detta.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till miljöförvaltningen (skolverksamhet) samt tekniska förvaltningen (VA-anslutning).

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 låg- till normalriskområde för radon. Skyddsåtgärder kan behövas.

Utstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdag> eller e-post matning@molndal.se. Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad, epost bjorn.ekblad@molndal.se och Mathilda Källqvist, epost mathilda.kallqvist@molndal.se. Byggtillsynen handläggs av ovan nämnda handläggare.

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 blev delgiven beslutet. En överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket
Brev om lov

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Fagered 1:11

Fagered 1:14

Fagered 2:10

Fagered 2:82

Fagered 3:10

Fagered 3:11

Fagered 3:12

Fagered 3:13

Fagered 3:15

Fagered 3:3

Fagered 3:4

Fagered 3:5

Fagered 3:6

Fagered 3:7

Fagered 3:8

Fagered 3:9

Gastorp 1:5

Gastorp 3:46

Gastorp 3:67

Gastorp 3:88

Gastorp 3:90

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000669

Majira Real Estate 9 AB

Box 531 21

400 15 Göteborg

§ 42

Tingsplatsen 7 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av kap. 9 § 30, plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Patrick Grannvie, Brobons Gårdsväg 61, 434 94, Vallda.

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 2022-10-06

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus om 124 bostadslägenheter samt 3 lokaler. Åtgärden omfattar ca 1 850 m² byggnadsarea och ca 9 446 m² bruttoarea och ca 1 336 m² öppenarea. Nockhöjden är varierande mellan ca 12,6- 25,1 meter och takvinkeln 1,5-3 grader. Fasadbeklädnad av tegel och trä, övriga material enligt kulör- och materialbeskrivning. Takbeläggning av plåt och sedum.

Ansökan var komplett 2023-02-23.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan akt nummer 1481K-P2019/3 för bostad-, centrumändamål m.m.

Yttranden

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Ingen erinran från instanserna.

Åtgärden bedöms vara planenlig och grannar behöver då, med hänvisning till 9 kap. 25 § plan- och bygglagen, inte ges tillfälle att yttra sig över ansökan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen vid flera tillfällen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000669

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden är planenlig och har en god arkitektur med varierande volymer och fasadmaterial. I övrigt bedöms byggnaderna som väl projekterade för sitt ändamål.

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.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 420 000 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 7875 kronor. 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 samt konstruktionshandlingar och dimensioneringskontroll. Fler handlingar kan komma att begäras inför startbesked.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000669

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

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

Utstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen 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 Jacob Ramnekrok och Sebastian Stoltz
telefon 031-3151367, epost jacob.ramnekrok@molndal.se

Ärendet har handlagts av Jacob Ramnekrok
telefon 031-3151367, epost jacob.ramnekrok@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. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.
Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov
Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000707

x

§ 43

x - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat uppsättning av fasader på kontorsbyggnad utan startbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 139 125 kronor av x i egenskap av ägare till x, Mölnåls stad, för att utan startbesked ha påbörjat uppsättning av fasader på kontorsbyggnad.

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

Ärendet

Den 24 oktober 2022 upprättades ett tillsynsärende avseende eventuell olovlig fasaduppsättning på kontorsbyggnad. Detta efter att byggnadsnämnden fått för kännedom att fasadelement sattes upp på x.

Den anmälda åtgärden har prövats i bygglovsärendet BN 2021-000822 för vilket bygglov för nybyggnad av kontorshus beviljades den 2 mars 2022. Byggnadsnämnden har den 10 maj lämnat ett partiellt startbesked för stomme, schakter och installationer. Då den anmälda åtgärden inte bedöms omfattas av detta startbesked, bedömer förvaltningen att det saknades startbesked för uppsättning av fasadelement vid tidpunkten när uppsättningen påbörjades.

Den 21 oktober 2022 informerade förvaltningen byggherrens kontrollansvarige Patrick Grannvie för första gången att åtgärden bedömdes ha påbörjat utan beviljat startbesked.

Den 1 november 2022 lämnade byggnadsnämnden ett partiellt startbesked för fasadbeklädnad. Av beslutet framgick att åtgärderna delvis redan påbörjats.

Den 23 november informerades fastighetsägaren skriftligen om upprättat tillsynsärende. De gavs möjlighet att bemöta anmälan samt blev informerade om gällande lagstiftning.

Den 12 december inkom fastighetsägaren, med ett yttrande och framförde i huvudsak följande. Projektet är av stor komplexitet och består flera olika etapper i såväl beslut som i projekteringen och utförande. Planerad arbetsgång i montaget var att stommen monteras parallellt med fasaderna med några veckors förskjutning. Projektet såg således stomme och fasad som en helhet, vilket planerades att monteras mer eller mindre samtidigt. När startbesked lämnades den 10 maj 2022 startade montaget av stommen och tyvärr uppmärksammades inte att fasadmottaget inte var inkluderat i startbeskedet. Fasadmottaget påbörjades i enlighet med den planerade produktionstidplanen den 12 september 2022, i tron

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000707

om att alla myndighetstillstånd var på plats. Projektet arbetar intensivt med utvärdering av hur situationen har kunnat uppstå och hur vi säkerställer att det inte upprepas.

Stadsbyggnadsförvaltningen har vid flertalet tillfällen besökt fastigheten, se fotografier från platsbesök den 24 oktober, 1 november och 2 november. Det noteras att innan tidpunkten för när startbesked beviljades hade fasadmontage påbörjats på samtliga sidor, men ingen fasad var helt klar.

Fastighetsägarna har underrättats om kommande förslag till beslut den 6 februari 2023. De har den 13 februari 2023 meddelat att de inte har något ytterligare att tillföra ärendet och att nedmontering av fasaden inte planeras.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 16 januari 2020.

Tillämpliga bestämmelser

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplanen Detaljplan för kvarteret xi Mölnåls innerstad med aktnummer 1481K-P2019/4.

Relevant lagstiftning

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov (10 kap. 3 § p. 1 plan- och bygglagen, PBL).

Om byggnadsnämnden har gett ett startbesked enligt 3 § för en viss del av en åtgärd, får en annan del av åtgärden inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar den delen (10 kap. 3 a § PBL).

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § (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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000707

uppsåtliga 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 a § PBL 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 för en kontorsbyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser (9 kap 10 § p. 3 plan- och byggförordningen, 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 ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades hade fått bygglov för åtgärden (9 kap. 3 a § PBF).

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

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

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000707

På fastigheten har byggnadsnämnden den 2 mars 2022 beviljat bygglov för nybyggnad av kontorshus (BN 2021-000822). Byggnationen har i etapper påbörjats och starbesked delats upp i så kallade partiella startbesked. Vid tidpunkten för när uppsättningen av fasadelement påbörjades fanns inget beviljat startbesked för åtgärden (10 kap. 3-3 a §§ PBL).

När överträdelsen begåtts

Fastighetsägarna har angett att monteringen av fasadelementen påbörjades den 12 september 2022. Förvaltningen motsätter sig inte tidpunkten och därmed bedöms överträdelsen ha skett de senaste 5 åren (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

En byggsanktionssanktionsavgift har straffrättslig karaktär. Tillsynsmyndigheten har bevisbördan för samtliga omständigheter som ligger till grund för ett avgiftsbeslut (se bl.a. rättsfallen MÖD 2003:34, MÖD 2013:4 och MÖD 2015:34.) Detta inbegriper underlaget för beräkningen av avgiftens storlek.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att fasaduppsättningen är utförd utan startbesked, varför det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift (11 kap. 51 § PBL). Vid tidpunkten fanns ett beviljat bygglov, varför avgiften ska beräknas till hälften (9 kap. 15 § PBF). 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 ytterligare skäl att sätta ner avgiften.

Vid en jämförelse av fotografier från platsbesök och inlämnade bygglovshandlingar har den berörda arean beräknats till 2 525 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 139 125 kr. Förvaltningen bedömer att avgiftens storlek står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sanktionsavgiften föreslås ta ut av x i egenskap av ägare till x Mölnåls stad. Avgiften föreslås betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Sammanfattning

Uppsättning av fasader har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Berörd area är 2 525 kvadratmeter och därmed har avgiften beräknats till 139 125 kronor. Avgiften föreslås tas ut av x i egenskap av ägare till x, Mölnåls stad och betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 139 125 kronor av i egenskap av ägare till x, Mölnåls stad, för att utan startbesked ha påbörjat uppsättning av fasader på kontorsbyggnad.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (41)

2023-04-05

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000707

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 139 125 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Uppllysning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

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

Sändlista

Fakturering

Fastighetsägare:

x

(Enbart beslutet)

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (41)

2023-04-05

§ 44

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Sandbäck 1:135
 - b. Ciceron assistenten
 - c. Delegeringsordning
 - d. Budget 2024
 - e. Ekonomisk rapport
 - f. Inkomna remisser
 - g. Tillsynsärenden
 - h. Personalfrågor
 - i. Öppna överklagade ärenden
 - j. Information om kommande bygglovsbeslut
-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande