



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2021-12-08

Sida 1(45)

Plats och tid	Eklanda skog 70 kl. 15.30 – 19.20
Beslutande	<i>Ledamöter</i> Adam F Laurén (KD), ordförande Lennart Wallensäter (S), vice ordförande, ej § 135 Leif Norberg (M) Fredrik Lesell (L) Hans Lundin (MP) Kenth Bodin (S) Tomas Dahlqvist (SD) <i>Tjänstgörande ersättare</i> Alexander Weinfors (S), § 135
Övriga närvarande	<i>Ersättare</i> Marcus Hjalmarsson (L) Caroline Rosenqvist (C) Raymond Carlsson (S) Alexander Weinfors (S), ej § 135 Ulf Lindelöf (SD) <i>Tjänstemän m.fl.</i> Björn Marklund, stadsbyggnadschef Peter Holmström, stadsingenjör Dragan Danilovic, bygglovschef Annika Fehrling, bygglovhandläggare Björn Ekblad, bygglovhandläggare Christina Gredenhag, bygglovhandläggare Christer Grund, bygglovhandläggare Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare Michael Andersson, bygglovhandläggare Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist Clara Samuelsson, tillsynshandläggare Kristina Björntorp, arkivarie, § 131-134 Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom Christina Jornert, nämndsekreterare

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

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 131
Meddelanden	§ 132
Delegeringsbeslut	§ 133
Revidering av byggnadsnämndens arkivbeskrivning och dokumenthanteringsplan	§ 134
Backen 2:72 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 135
Backen 5:1 - Permanent bygglov för anläggning/asfaltverk/transformatorstation	§ 136
x – Nybyggnad av komplementbyggnad, rättelseföreläggande	§ 137
Ranered 1:2 - Beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen	§ 138
Skäggered 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus	§ 139
x - Bygglov för fasadändring av enbostadshus samt plank	§ 140
Torvmossared 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 141
x - Eventuellt olovlig utvärdig ändring av enbostadshus	§ 142
Verksamhetsplan 2022-2024	§ 143
Byggnadsnämndens kommentarer till förslag till Översiktsplan – utkast oktober 2021	§ 144
Information	§ 145



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-12-08

Sida
4 (45)

§ 131

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Information från plan- och exploateringsutskottet utgår.

Ärende 14, Tingsplatsen 2, utgår som beslutsärende och kommer upp som information.

Beslut om Byggnadsnämndens kommentarer till förslag till Översiktsplan, tillkommer.

Lennart Wallensäter (S) anmäler jäv i ärende 8, Backen 2:72.

Utdrag

Akten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (45)

2021-12-08

§ 132

Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

a. x – Överklagande av granne av beslut angående bygglovsansökan för olovlig byggnation av plank. (Dnr 576/17)

b. Balltorp 1:98 – Överklagande angående förslag till beslut om negativt förhandsbesked. (Dnr 476/21)

c. Backen 2:12 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 1142/20)

d. Vinbäret 18 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och takkupa, altan och balkong samt ny fasad, nytt tak, nya fönster och eldstad samt marklov. (Dnr 817/20)

e. Kommunfullmäktige § 146 – kommunfullmäktige fastställer de tidigare antagna målen för 2022.

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-12-08

Sida
6 (45)

§ 133 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 20211103 - 20211202.

Bostadsanpassningsbeslut

2021-133	2021-287*	Avskrivna:
2021-176	2021-290	2021-108
2021-220	2021-291*	2021-246
2021-230	2021-292*	2021-249
2021-238	2021-293	2021-272
2021-244	2021-294**	
2021-247	2021-295*	
2021-248	2021-298*	
2021-254	2021-301*	
2021-257	2021-304*	
2021-259	2021-314	
2021-269	2021-317*	
2021-274**		
2021-285**		
2021-286*		

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000903

§ 134

Revidering av byggnadsnämndens arkivbeskrivning och dokumenthanteringsplan

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar den reviderade arkivbeskrivningen och dokumenthanteringsplanen som börjar gälla från 1 januari 2022.

Ärendebeskrivning

Styrdokumenterna arkivbeskrivning och dokumenthanteringsplan skall enligt Mölnåls stads arkivreglemente inte vara äldre än 2 år. Byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan och arkivbeskrivning är 3 år gamla och de måste revideras för att uppfylla kraven från tillsynsmyndigheten stadsarkivet.

Yttranden

Revideringen av byggnadsnämndens arkivbeskrivning och dokumenthanteringsplan har samverkats med stadsarkivet.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta den reviderade arkivbeskrivningen och dokumenthanteringsplanen som börjar gälla från 1 januari 2022. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-11-08.

Upplýsningar

Ärendet har handlagts av Kristina Björntorp

Utdrag

Stadsarkivet

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Joel Fredrik Andreas Hake
HULTAVÄGEN 6
428 34 KÅLLERED

§ 135

Backen 2:72

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 2021-05-10.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 114 m² byggnadsarea, i 1 ½ plan eller slutningshus med ca 190 m² bruttoarea. Fastighetens area är 2 350 m².

Ansökan var komplett 2021-05-25.

2021-08-25 BN § 78 beslöt byggnadsnämnden att åtgärden inte kunde tillåtas på platsen.

2021-09-22 BN § 92 beslöt byggnadsnämnden att återremittera ärendet för att ta fram kompletterande handlingar angående angöring, dagvatten och buller samt upphävde beslutet BN § 78 från 2021-08-25.

Miljöförvaltningen förtydligar 2021-10-04 att en bullerskyddad uteplats kan anordnas men prövas när frågan om bygglov är aktuell.

2021-11-12 inkom sökanden med kompletterande handlingar angående angöring och dagvatten.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller att kommunen avser att upprätta ny detaljplan då här föreslås väsentligt ändrad markanvändning som kräver att infrastruktur byggs ut. Här ingår alla områden där ny bebyggelse föreslås.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Ny bebyggelse inom området medges i princip inte innan den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse är möjlig endast om den inte motverkar planläggningen.

En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-22.

2021-07-01 inkom yttrande angående trafikbuller på uteplats som ska beaktas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-21 och 2021-06-08.

2021-07-20 inkom synpunkter från Räddningstjänsten.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-21 och 2021-06-08.

2021-06-29 inkom synpunkter som ska beaktas bl a ska väghållaren höras. 2021-08-18 inkom synpunkter från tekniska om bl a dagvattennivåer.

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 2021-06-08, Backen 2:13, 2:16, 2:24, 2:26, 2:29, 2:32, 2:85, 2:86, Hultet 1:47 och 1:5. En del av dessa fastigheter är väghållare.

2021-06-28 inkom synpunkter från ägaren till Backen 2:26 angående rasrisker, sättningar och påverkan på mur i natursten samt dagvatten och brunn och bergvärme.

2021-06-29 inkom synpunkter från ägaren till Backen 2:32 angående bl a avlopp och sättningar.

2021-08-11 inkom svar från sökande som fått del av remissvar samt granneyttranden.

2021-11-16 har kompletterande handlingar skickats till tekniska förvaltningen och berörda sakägare på nytt.

2021-11-29 inkom yttrande från Backen 2:26 där tidigare synpunkter vidhålls med fotografier. Det åberopas stor risk för skadegörelse vid sprängning och markarbeten samt dagvatten och även problem med Backen 2:26s dricksvattenbrunn och bergvärme m m samt att video finns att tillgå om önskemål finns.

2021-12-01 inkom yttrande från Backen 2:32 som är fortsatt mycket negativ till åtgärden avseende stor risk för skadegörelse vid sprängning och markarbeten samt att dagvattenredovisningen inte fungerar praktiskt varför fastighetsägaren motsätter sig åtgärden till 100 %.

2021-12-02 inkom yttrande från tekniska utan erinran.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-06-07.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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.

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 föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom detta endast är en större fastighet som önskas bebyggas med ytterligare ett enbostadshus.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Den föreslagna tomtplatsen 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

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). En ny byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

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 kapitlet 6a§ ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller 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 trafikbuller.

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

Förvaltningen bedömer att tillfartsvägen inte är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

Vägen till fastigheten är undermålig och redovisad tillfart från norr in på fastigheten är mycket brant.

Redovisad dagvattenhantering är svår att bedöma då åtgärden är placerad i en brant.

Nedanliggande fastigheters markförhållanden, dagvattenproblem och dricksvatten m m ska inte riskeras och försämrats.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen inte är

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

uppfylla 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked 2021-06-22.

Bedömning

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 kommunalt VA.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas på platsen utan ska föregås av detaljplaneläggning samt att tomtplatsen inte är lämplig utifrån 8 kap 9 §, plan- och bygglagen enligt ovan.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Wallensäter (S) i handläggningen av detta ärende.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Adam F Laurén (KD) föreslår att byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked, med följande motivering:

”Detaljplanekravet

Byggnadsnämndens bedömning är att detta är en komplettering med en enstaka byggnad som inte kommer att få en betydande negativ påverkan på omgivningen. Inte heller bedöms det kunna tillkomma många flera byggnader i området som utifrån bland annat omfattningen av en ny sammanhållen bebyggelse eller ett kommunalekonomiskt perspektiv kan föranleda behovet av en detaljplan. En detaljplan bedöms inte ge några väsentliga mervärden för just detta område.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Lucktomt

Vidare är Byggnadsnämndens bedömning att markområdet kan ses som en lucktomt. En lucktomt utgörs ofta av en fastighet som kan ses som en "lucka" i en rad av byggnader men av tolkning i Mark- och miljööverdomstolen framgår att ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en redan bebyggd fastighet och fastigheten ska delas innan den nya byggnaden uppförs.

Tillgänglighet/tillfartsväg

Fastigheten ligger i kuperad terräng med nivåskillnader. Bland befintliga fastigheter finns suterränghus vilket även den nya byggnaden föreslås bli, därmed kan nivåskillnader utnyttjas på ett bättre sätt. Tillfartsvägen bedöms kunna anpassas utifrån behov och krav om tillgänglighet och begränsad lutning. Tekniska förvaltningen anger att gatans maxlutning bör vara 8 % vilket sökanden anger att det går att tillgodose. Räddningstjänsten tillstyrker bygglov.

Samlad bedömning

Utöver ovanstående konstaterande gör Byggnadsnämnden bedömningen att det är möjligt att uppföra ytterligare en byggnad i området och på det föreslagna markområdet. Föreslagen placering och utformning bedöms vidare följa befintlig bebyggelsestruktur. Anslutning till kommunalt VA är möjligt och fastigheten ligger i närhet av kollektivtrafik. I närtid har getts bygglov på en närliggande fastighet utmed Östra Lindomevägen (Backen 2:27), även denna har avstyckats och ansågs följa befintlig bebyggelsestruktur och inte medföra något hinder för eventuell framtida planläggning. En genomförd bullerutredning för denna fastighet visar att det går att klara uppställda krav. Byggnadsnämnden gör således den samlade bedömningen att det är möjligt att lämna ett positivt förhandsbesked."

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att nämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Avgift

Har erlagts i tidigare beslut.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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.

Upplysningar

Beslutet 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,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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

Skatteverket
Statistik

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Backen 2:26
Backen 2:32
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000760

Skanska Industrial Solutions AB
Warfvings väg 25
112 74 STOCKHOLM

§ 136

Backen 5:1

Permanent bygglov för anläggning/asfaltverk/transformatorstation (se BN 2019-274)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov och startbesked.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

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 2021-09-15.

Ansökan avser permanent bygglov för asfaltverk och transformatorstation.

Tidigare har tidsbegränsat bygglov lämnats för åtgärden och åtgärderna är utförda se BN 2019-274. Nytt täktillstånd har sökts och lämnats. Täktillståndet gäller i 20 år från laga kraft. Beslutet togs 2018.

Ansökan var komplett 2021-10-07.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R10 – område. För område med denna beteckning gäller verksamheter utanför detaljplan.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-11-01. 2021-11-10 inkom svar utan synpunkter för samma åtgärd och utövre på nytt.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000760

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-10-06, Backen 1:100, 1:32, 1:37, 1:40, 1:41, 1:54, 1:58, 1:6, 2:57, 4:1 och 4:3, Livered 1:63, Sagered 3:2 och 3:6. 2021-10-21 inkom synpunkter har inkommit om störande lukt från asfaltverket från Backen 4:3 Sagered 3:2.

Idag står asfaltverket stilla.

2021-11-29 inkom bemötande av grannars synpunkter från sökanden.

Bedömning

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 täktillstånd finns samt att verksamheten är viktig för regionens vägbyggen.

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 och startbesked. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 9 520 kronor.

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

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan har inlämnats. Åtgärden är redan utförd.

Slutbesked erfordras innan asfaltverket tas i drift.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000760

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 kap. 43 § PBL).

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 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

Statistik

Skatteverket

Brev om lov

Sändlista

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Sagered 3:2, Backen 4:1, 4:3

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (45)

2021-12-08

Diarienummer BN 979/2014

x

§ 137

x – Nybyggnad av komplementbyggnad, rättelseföreläggande

Utdrag:

Akten

Sökanden

Sökandens advokat

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden lämnar slutbesked och därmed får komplementbyggnaden användas.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan om lov 2014-12-11 för en komplementbyggnad om 40 kvm byggnadsarea och 74 kvm bruttoarea som behandlats i ärende d nr BN 979/2014. Bygglov lämnades 2015-11-11 i BN § 99. Därefter ville sökanden ändra på byggnadens läge vilket gjordes i ärende BN 18/2017. Slutbesked finns inte för byggnaden som inte får användas före slutbesked lämnats.

I ärende BN 996/19 inkom en anonym anmälan om att altan byggts. Komplementbyggnaden om 40 kvm har byggts till med en mätvärd balkong om 19 kvm byggnadsarea utan att bygglov sökts. Komplementbyggnaden har rättats.

På fastigheten finns ytterligare två komplementbyggnader som saknar bygglov.

2020-08-26 BN § 68 lämnade byggnadsnämnden interimistiskt slutbesked för komplementbyggnaden samt att fastigheten ska överensstamma med planbestämmelserna för att få slutbesked. Det ska noteras att för att kunna få slutbesked för komplementbyggnaden får det inte finnas fler än en komplementbyggnad på fastigheten. En reglering av detta ska ske före 2020-12-31 då ställning tas till om slutbesked kan utfärdas.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2021-11-01 diarienummer 403-44832-2020 upphävde beslutet vad gäller interimistiskt slutbesked och återförvisade ärendet till nämnden för att utreda om övriga förutsättningar uppfylls för att utfärda ett slutbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (45)

2021-12-08

Diarienummer BN 979/2014

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P2011/13 för bostadsändamål.

Detaljplanen föreskriver en komplementbyggnad om maximalt 40 kvm.

Byggsanktionsavgift har erlagts enligt beslutet 2020-06-10 BN § 60 då byggnaden använts utan slutbesked.

Erforderliga handlingar för slutbesked har inkommit och vid inmätning 2021-09-30 överensstämde komplementbyggnaden med beviljat bygglov.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden lämnar slutbesked och att komplementbyggnaden därmed får användas. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysningar

Beslutet inklusive 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 den sökande fick beslutet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Byggtillsynen handläggs av Annika Fehrling, telefon 031-315 13 90,
e-post annika.fehrling@molndal.se.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-000947

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg
mmd.vanersborg@dom.se

§ 138

Ranered 1:2

Beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen mål nr P 3940-21

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden vidhåller beslut 2020-11-11 §102 i ärende BN 2020-000947 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

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

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade som förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ranered 1:2 i Mölnåls stad inte kunde tillåtas på platsen (2020-11-11 §102 i ärende BN 2020-000947). Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Västra Götaland som sedermera avslag överklagandet (2021-09-09, dnr 403-56889-2020). Länsstyrelsens beslut är överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen begär skriftligt svar i mål nr P 3940 -21 där byggnadsnämnden talar om ifall byggnadsnämnden går med på eller motsätter sig det som begärs i handlingarna.

Inställning

Byggnadsnämnden vidhåller beslut 2020-11-11 §102 i ärende BN 2020-000947 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Yttrande

Byggnadsnämnden hänvisar till byggnadsnämndens tidigare motivering i beslut 2020-11-11 §102 i ärende BN 2020-000947 med tillhörande handlingar, samt hänvisar till länsstyrelsens motivering i nu överklagat beslut men vill förtydliga följande.

Byggnadsnämnden vidhåller att det råder ett högt bebyggelsetryck och att markområdets lämplighet för bebyggande ska prövas genom en detaljplan. Byggnadsnämnden delar inte klagandes uppfattning som framkommer i överklagande skriften om att nämnden har hävdad detaljplanekravet i över 60 år. Detaljplanekravet är inte oproportionerligt i förhållande till det enskilda intresset att bebygga enligt förslagen tomtplats.

Klagande åberopar generationsskifte i ett aktivt jordbruksföretag. Byggnadsnämnden motsätter sig tolkning av aktiv jordbruksverksamhet grundat på skatterättslig reglering om aktiv näringsverksamhet. Det har i överklagandeskriften framkommit att det rör sig om ett skogsbruk och att sökande tillsammans med sin far arbetar ca. 15 timmar per vecka men som får förstås på sikt planerar för att öka på arbetstiden till en halvtidstjänst. Nämnden ser i dagsläget skogsbruket som en bisyssla för klagande snarare än en huvudsaklig inkomstkälla.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-000947

Det rör sig vidare om ett skogsbruk och inte en jordbruksverksamhet. Ansökt åtgärd bedöms inte heller behövas för skötseln av skogsbruket.

Nämnden motsätter sig att stå för klagandes rättegångskostnaderna med stöd av 5 kap. 1 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att vidhålla beslut 2020-11-11 §102 i ärende BN 2020-000947, motsätta sig det som klagande begär i handlingarna och översända yttrande till mark- och miljödomstolen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysningar

Ärendet har förberetts inför beslut av Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist.

Sändlista

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg, e-post: mmd.vanersborg@dom.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

Marcus Högvall
Kjellbergsga vägen 18
437 93 LINDOME

§ 139

Skäggered 3:36

Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras.

Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-04-24.

Ansökan avser nybyggnad av parhus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 155 m² byggnadsarea, ca 290 m² bruttoarea. Fastighetens area är 3 131 m².

Ansökan var komplett 2021-11-19.

2021-09-22 återremitterade byggnadsnämnden ärendet till bygglovsenheten för att invänta svar på remiss från miljöförvaltningen angående buller och föroreningar.

2021-10-13 BN § 108 återremitterades ärendet för att bereda sökanden möjlighet att svara på miljöförvaltningens yttrande genom ett formellt utlåtande från sakkunnig.

2021-11-19 inkom yttrande från Relement angående markföroreningar.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse.

För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R3 – områden

Område med fördjupad översiktsplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Vid den allmänna

lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till att framtida planläggning inte får försvåras.

Inom Mölnåls finns detaljeringar av översiktsplanen som fortfarande skall gälla för följande område.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

Översiktsplan för Mölnåls detaljerad för delen Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller att detaljplan ska upprättas.

Inom dessa områden avser kommunen att upprätta ny detaljplan då här föreslås väsentligt ändrad markanvändning som kräver att infrastruktur byggs ut. Här ingår alla områden där ny bebyggelse föreslås.

I karta 1481K P2003/6 fördjupad översiktsplan har området markerats med mörkbrun penna; områden med oförändrad användning, bostäder, bostadskomplement, integrerade verksamheter.

En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19, 2021-06-15 och 2021-09-15. 2021-06-02 och 2021-06-23 inkom synpunkter som sökanden ska redovisa före beslut i nämnden. Svar har inte inkommit från miljöförvaltningen som fått anstånd med sitt svar till före nästa arbetsutskott. 2021-10-12 inkom svar från miljöförvaltningen där bullerfrågan kan lösas men deras tidigare yttrande kvarstår då kemtvättsfastigheten inte är fullt ut sanerad. Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19. 2021-06-01 inkom yttrande som ska beaktas.

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

Planavdelningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-15.

2021-07-29 inkom yttrande där ingen planläggning är aktuell för befintliga fastigheter vid Skäggered.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19, Skäggered 1:37, 3:22, 3:27, 3:34, 3:37 och 3:8. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-05-07.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

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. Planläggning är inte aktuell.

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.

I rättsfall MÖD 130225 P 8650-12 definieras lucktomt:

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 det endast är en tomt som är lite större, bebyggd med enbostadshus och är långsmal.

Den föreslagna tomtplatsen 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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). En ny byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

Sökanden ska redovisa med utredningar att inte hälsa påverkas negativt för bostadsändamål.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 2021-05-19. Svar har kommit in 2021-05-30 där sökanden åberopar lucktomt m m. Sökanden har kommunicerats svaren från miljöförvaltningen och planenheten. 2021-09-14 inkom bemötande i fem delar. 2021-09-21 inkom nytt bemötande från sökanden med bilaga 5 och bilaga 6.

2021-11-19 inkom nytt bemötande från sökanden tillsammans med yttrande om markförening.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-05-07.

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. Dock ska miljöförvaltningens yttrande angående förorenat område beaktas då saneringen inte är slutförd och uppföljande provtagningar gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked med stöd av ovanstående.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

Ledamöternas förslag till beslut

Lennart Wallensäter (S) föreslår återremiss för att ”få svar på sökandes kompletterande handling som nämnden begärt in av sökande.

Handlingen pekar på att det skulle gå att bygga på fastigheten trots tidigare svar från Miljöförvaltningen. Viktigt att få svar om handlingen är så bra att det går att ge ett positivt beslut om inte vill vi ha ett detaljerat svar.

Inte bara att man lutar sig mot försiktighetsprincipen”.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att nämnden beslutar att återremittera ärendet.

Sändlista

Akten

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

x

§ 140

x

Bygglov för fasadändring av enbostadshus samt plank

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand och ger startbesked med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900).

Med stöd av 9 kap. 38 § plan- och bygglagen (2010:900), beslutas om skyldighet att senast tre månader efter laga kraft ändra altankonstruktionen så att dess altangolv är placerad som högst 1,40 meter ovan mark i enlighet med bygglovsritningarna.

Byggnadsnämnden fastställer kontrollplan ankomststämplad 2021-06-29.

Byggnadsverket får tas i bruk i de delar som omfattas av startbeskedet innan byggnadsnämnden gett slutbesked, 10 kap. 4 §, PBL.

Ärendet

Sökanden lämnade in en ansökan om tillbyggnad av enbostadshus den 26 maj 2021. Av ansökan framgick att med tillbyggnad avsåg en utökning av befintlig altan i marknivå. På ritningarna framgick att ett staket om 1,50 m högt skulle placeras på altanens västra del.

Efter granskning av ansökan framkom att åtgärden inte var förenlig med gällande detaljplan, då ansökt åtgärd medförde att byggrätten på 100 m² byggnadsarea överskreds. Det framkom även att det sedan tidigare fanns ett öppet tillsynsärende avseende eventuellt olovlig nybyggnation av altan (BN 2021-000239).

Den 1 juni 2021 skickades information ut till sökanden om att altanens utformning måste förändras för att vara förenlig med gällande detaljplan samt att det saknades kontrollplan. För att planenlighet skulle uppnås bedömde nämnden att altanen, som enligt inlämnat förslag som högst var 1,70 meter, behövde bli lägre.

Den 23 juni 2021 inkom sökanden med en komplettering avseende reviderade ritningar. Altanen hade förkortats i dess södra del, vilket medförde att dess golv enligt det nya förslaget var redovisad som högst 1,40 meter ovan underliggande mark.

Ansökan avser fasadändring i efterhand, utökning av befintlig altan med ca 40 m². Åtgärden omfattar ca 40 m² öppenarea. En större del av altanen ligger i marknivå, men med anledning av att fastigheten sluttar ner åt söder (mot x) kommer dess golv på sin högsta punkt vara placerad som högst 1,40 meter ovan underliggande mark.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

Den 29 juni 2021 inkom förslag på kontrollplan. I samband med detta bedömdes ansökan var komplett.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov för fasadändring av enbostadshus den 8 juli 2021 och länsstyrelsen upphävde byggnadsnämndens beslut den 1 september på grund av formellt fel då bygglovsbeslutet togs innan tiden för yttrande gått ut.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan "Västra Balltorp" (2021-06-16) aktnummer 1481K-P2011/12 för bostadsändamål.

Beteckningar:

B Bostäder

I Högst 1 våning

e2 Högsta byggnadsarea (BYA) 100 kvm

p1 Huvudbyggnad får sammanbyggas i tomtgräns

v1 Ytterligare en våning på max 70% av total byggnadsarea eller vind får inredas

n4 Stödmur som uppförs ska vara enhetlig i området

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen, Tekniska förvaltningen, Stadsingenjörsenheten, (Mätenheten), Planenheten, Mark- och exploateringsenheten, Kultur- och fritidsförvaltningen (stadsantikvarien) och Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig vid bygglovenhetens granskningsmöte 2021-06-01, ingen erinran framfördes. Ingen av ovanstående förvaltningar har önskat få ärendet på remiss.

Närmast berörd granne på fastighet x har fått tillfälle att yttra sig den 14 september 2021.

x inkom med svar den 30 september.

x anser sammantaget att effekterna av utbyggnaden av altanen ger en betydande och allvarlig olägenhet. Fasadförändringen ger visuellt ett dominerande intryck. Överhörningen har ökat markant och är besvärande. Den fysiska rörelsefriheten har minskat främst genom den stora höjdskillnaden vid tomtgränsen. Marknadsvärdet på fastigheten påverkas negativt.

Sökande x inkom med bemötande på yttrandet den 30 september. Alla hus i området har olika typer av höjdskillnad. Det är det som kännetecknar området. x har på andra sidan grannhuset (x) direkt i tomtgräns. Den fysiska rörelsefriheten för x har inte minskat, tvärtom. Innan utbyggnaden var det väldigt mycket insyn p.g.a. höjdskillnaden. Nu är det mindre insyn och mer privat. Kan inte se hur altan/terrassutbyggnaden skulle påverka marknadsvärdet negativt för x. Däremot skulle det påverka x ekonomiskt om den måste rivas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 23 mars och den 14 juli 2021. Byggnadsnämnden konstaterar att de ansökta åtgärderna har uppförts på fastigheten utan beviljat bygglov och startbesked.

Altanen är en fasadändring

En altan kan kräva bygglov bl.a. om den bedöms utgöra en tillbyggnad eller om en byggnads yttre utseende avsevärt påverkas i ett område med en gällande detaljplan (se 9 kap. 2 § PBL).

En tillbyggnad definieras i 1 kap. 4 § PBL som en ändring av en byggnad som innebär en utökning av byggnadens volym. Med bestämmelsen avses alla volymutvidgningar av en byggnad, dock inte en tilläggsisolering på byggnadens utsida (se prop. 2009/10:170 s. 152). Även en volymutvidgning under mark kan utgöra en tillbyggnad (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 mars 2015 i mål nr P 2854-14).

En altan är att se som en tillbyggnad om den ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad och det skapas ett utrymme under altangolvet som innebär en volymökning (se bl.a. RÅ 2009 ref. 67 I-III och RÅ 2010 not 10 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 oktober 2016 i mål nr P 11268-15). Vid bedömningen av om altanen har en volymskapande konstruktion är således altangolvets höjd över marken av betydelse. I nämnda rättsfall ansågs altaner som helt eller delvis var belägna 1,8-3,0 meter ovan mark vara volymskapande. Även en altan belägen som högst 1,7 meter ovan mark har i praxis bedömts medföra en volymökning (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 oktober 2014 i mål nr P 3455-14). En altan belägen som högst 1,2 meter över marken har däremot ansetts inte ha en volymskapande konstruktion (se RÅ 1995 ref. 42). Sammanfattningsvis kan av ovan nämnda domar utläsas att en altan är att anse som en bygglovspliktig tillbyggnad om altanen visuellt upplevs som en tillbyggnad och innebär en volymökning genom att det blir ett brukningsvärt utrymme under altanen.

Det går att konstatera att altanen som uppförts på fastigheten är uppförd på plintar och då marken under altanen sluttar varierar altanens höjd över marknivån. Efter att justeringar av befintlig altan har genomförts efter detta beslut, kommer altanen om högst vara placerad 1,40 meter ovan omgivande mark. Medan den åt norr i princip ligger på marken.

Sett från x kommer konstruktionen i viss mån ge intryck av att vara en tillbyggnad med anledning av att altanens södra fasad ansluter till huvudbyggnaden. Men för att altanen ska betraktas som en tillbyggnad krävs det, som ovan redogjorts enligt förarbetena och praxis, att den innebär en volymökning. Enligt förvaltningens bedömning är inte altanen vid dess högsta del belägen på sådan höjd över marken att det kan anses ha skapats ett utrymme som ökar byggnadens volym.

Altaner kan i vissa fall anses utgöra en väsentlig fasadändring som kräver bygglov. Den aktuella altanen föreslås underbyggas med likvärdiga material som huvudbyggnaden på så vis att den arkitektoniskt knyts ihop. Den är också placerad i direkt anslutning till byggnaden. Detta gör att altanen bedöms på ett påtagligt bidra till byggnadens arkitektoniska uttryck. Sammantaget bedömer därmed förvaltningen att altanen väsentligt ändrar byggnadens fasad.

Sammanfattningsvis finner förvaltningen således att den nu ansökta altanen inte är att bedöma som tillbyggnad, utan som en bygglovspliktig fasadändring av bostadshuset.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

Konstruktionen på altanen bedöms utgöra ett plank

På ritningarna benämns en konstruktion som ett staket. Förvaltningen bedömer dock att med hänsyn till bl.a. dess utformning, utseende och placering är ett bygglovspliktigt plank enligt 6 kap. 1 § 7 p plan- och byggförordningen.

Byggnadsnämnden bedömer därmed att de åtgärder som har vidtagits är lovpliktiga.

Bygglov beviljas i efterhand med skyldighet att vidta ändring

Bygglov ska ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsättningar. (9 kap. 30 § plan- och bygglagen). Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Kravet på att fastigheten ska överensstämma med detaljplanen gäller inte om avvikelserna godkänts vid en tidigare bygglovprövning, eller om åtgärden är en fasadändring eller ytterligare bostad/lokal (PBL 9 kapitlet 2 § första stycket 3 b eller c).

Altanen får efter beslutad ändring en högsta höjd av 1,40 meter (mätt från golvet ovansida till underliggande marknivå). Detta påverkar inte byggnadsarea och åtgärden följer detaljplanen. Planket bedöms följa detaljplanen.

Området x är vidare ett tättbebyggt område och på flera fastigheter har huvudbyggnader uppförts i tomtgräns. Det är nivåskillnader mellan fastigheterna och insynen mellan fastigheterna och dess tomter är påtaglig i flera fall. I detaljplanen står att huvudbyggnad får sammanbyggas i tomtgräns. Olägenhetsprövningen har därmed skett redan i upprättandet av detaljplanen.

Utifrån områdets karaktär och förhållandet på orten anser stadsbyggnadsförvaltningen att viss olägenhet kan påvisas, men inte så pass stor att åtgärderna i sin helhet är betydande och av den anledningen inte kan beviljas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärderna i sin helhet, med skyldighet att vidta ändring, följer detaljplanen och är inte en betydande olägenhet. Bygglov kan därmed beviljas med stöd av 9 kap 30 § och 38§ PBL.

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 och ger startbesked. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 4 760 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 904 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

Faktura skickad i samband med ursprungsbeslutet 2021-07-08.

Taxan är fastställd av kommunfullmäktige.

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked

- Godkänd lägeskontroll av Mölnåls stad med inmätning av höjd och area.
- Verkställd och undertecknad kontrollplan som visar att kontrollerna är utförda med godkänt resultat.
- Intyg från byggherren att byggnadsåtgärden överensstämmer med meddelat bygglov.
- Sakkunnighetsintyg efter utförd lägeskontroll. Se nedan information under rubriken upplysningar.
- Foton på slutförda åtgärder.

Upplysningar

Frågan om byggsanktionsavgift hanteras separat i tillsynsärende BN 2021-000239 om eventuell olovlig byggnation av altan.

Du som sökande eller kontaktperson ska meddela oss att byggprojektet är avslutat. Det kan du göra via vår e-tjänst. Du loggar in med ditt bank-id på: <https://minut.molndal.se/MOL-BYGG-SLUT>

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 § plan- och bygglagen).

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 lägeskontroll.

Byggtillsynen handläggs av Michael Andersson, epost michael.andersson@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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000485

Sändlista

Hur man överklagar, bilaga A

Delgivningskvitto

x

Meddelande om lov

Post- och Inrikes Tidningar

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

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748

Martin Magnusson
Hällesåkersvägen 213
437 92 LINDOME

§ 141**Torvmossared 1:8****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 2021-09-12.

Ansökan har i samråd med sökanden flyttats till byggnadsnämndens möte 2021-12-08.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus om cirka 130 m² byggnadsarea samt en komplementbyggnad om ca 50 m². Förslag på tomtarea 1000 – 1500 m².

Planerad fastighet är belägen nordväst om byggnaderna på Torvmossared 1:14.

Byggplatsen är platt, f.d. betes/åkermark. Idag bevuxen med vuxna träd och sly. Området nås endast via väg som är belägen på/söder om Torvmossared 1:14 och fortsätter via ravinkanten på Torvmossared 1:8. (Notering finns sedan "Laga Skifte" om någon form av gemensamhetsväg enligt uppgift från lantmätare).

Vägen nere i ravinen är en servitutsväg med förmån till Torvmossared 1:18.

Ansökan var komplett 2021-11-12.

Förutsättningar*Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. Områden med denna beteckning är skyddsvärda genom att de är relativt orörda. För ny bebyggelse intill större vägar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras för att pröva frågan. En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

Miljö har i yttrande 21-11-09 påpekat att: "Då ingen strandskyddsdispens kan ges för någon form av åtgärd där anser miljöförvaltningen att fastigheten ska avgränsas till att i sin helhet ligga utanför strandskyddsgränsen. Kommer fastighetsgränsen ligga inom strandskyddat område krävs dispens för åtgärder så som att ställa ut utemöbler, klippa gräset eller andra vanliga åtgärder på en villatomt.

Fastigheten och tillfartsvägen bör även avgränsas till att ligga helt utanför bäckravinsens område. En bäckravins med företrädesvis lövträd är ett typexempel på stråk som utgör en viktig grön infrastruktur. Ofta påtagligt lokalklimat och inte sällan höga naturvärden bland annat träd/fågel/insekter/kryptogamer."

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748

Efter miljöförvaltningens senaste yttrande har sökanden justerat förslaget så att hela kommande fastighet med tillfartsväg föreslås ligga utanför strandskyddat område.

Ravinen ligger inom strandskyddsområde för Lindomeån och ett anslutande vattendrag från Kroksjön.

Området ingår i en våtmarksinventering från 2003 och inventering av regionalt värdefulla odlingslandskap från 2002 från länsstyrelsen naturvårdsenheten. Odlingsmark är idag bevuxen med träd och sly.

Beträffande kollektivresande så finns buss finns på Hällesåkersvägen söder om området. Till kvartstrafik är det cirka 400 meter.

Området omfattas ej av kulturmiljö eller fornlämningar.

Beträffande VA (VAIO25).

Yttranden

Miljöförvaltningen bedömer i yttrandet att avlopp bör kunna gå att lösa med separerande teknik. Beträffande vattenförsörjning bedömer de dock att det kommer att bli svårt att lösa på ett godtagbart sätt. Fastigheten österut har en infiltration mot Torvmossared 1:8 och miljö bedömer att det finns risk att en vattenbrunn på Torvmossared 1:8 skulle kunna bli förorenad. Dricksvattenbrunnar är till skillnad från avloppsanläggningar varken anmälnings- eller tillståndspliktiga och miljö kan därför inte godkänna en placering av en vattenbrunn.

Tekniska förvaltningen har i yttrande 202-10-11 angivit att de inte ser någon anslutning till fastigheten. Enligt samtal med Återvinning/avfall 12/11-21 vill man veta hur vägen ansluter till fastigheten. Om uppställning av avfallskärl skall göras på "annas mark", såsom t.ex. befintlig uppställningsplats för Torvmossared 1:14, behöver redovisning göras att tillstånd finns för detta.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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

Swedavia har i yttrande informerat om att den markerade platsen på Torvmossared 1:8 är placerad utanför flygplatsens influensområde för gällande riksintresseprecisering.

Swedavia - Göteborg Landvetter - har därmed inget att erinra mot sökt förhandsbesked.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2021-10-01.

Ägarna till Torvmossared 1:14 har yttrat sig och är negativa till åtgärden. Motsätter sig byggnation på denna plats. När de köpte fastigheten 2004 var den största anledningen att det inte fanns någon byggnad i närheten av deras bostad.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-11-15. Bemötande av underrättelse har kommit in 2021-11-20.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748**Motivering**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2021-10-08 och 2021-10-21.

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.

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 enskilda 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.

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 föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom föreslagna tomtplats ligger på en höjdplåt vid ravin, med befintlig bebyggelse endast mot sydost.

Den föreslagna tomtplatsen 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748

Tillfartsvägen planeras på ravinkanten med vad det kan medföra för vägens stabilitet och miljön nere i ravinen. Miljön i ravinen är känslig. Ravinen ligger inom strandskyddsområde för Lindomeån och ett anslutande vattendrag från Kroksjön.

Området ingår i en våtmarksinventering från 2003 och inventering av regionalt värdefulla odlingslandskap från 2002 från länsstyrelsen naturvårdsenheten.

Bedömning

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

Mark- och vattenområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön om de har betydelse från allmän synpunkt på grund deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, (3 kapitlet 6 § miljöbalken). Området har betydelse från allmän synpunkt på grund av sina naturvärden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värden. Våtmarkers betydelse för naturvärden.

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).

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). En ny byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

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). Platsen är inte lämplig på grund av närhet till bäckravinen.

Frågan om Enskilt VA är inte utredd.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 11 900 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplýsningar

Ärendet har handlagts av Anna-Lena Levin
epost anna-lena.levin@molndal.se

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000748

Sändlista

Fakturering

Statistik

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Hur man Överklagar, bil A

Delgivningskvitto

Torvmossared 1:8

Sökanden

Martin Magnusson

Hällesåkersvägen 213

437 92 Lindome

Torvmossared 1:14

Marie Ring

Hällesåkersvägen 203

437 92 Lindome

Torvmossared 1:14

Kent Ring

Hällesåkersvägen 203

437 92 Lindome

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000763

x

§ 142

x

Eventuellt olovlig utvändig ändring av enbostadshus (ommålning)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 9 377 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x Mölnåls stad.

Ärendet

Den 14 september 2021 fick byggnadsnämnden in en anmälan om eventuellt olovlig utvändig ändring av enbostadshus (ommålning) på rubricerad fastighet. Av anmälan framgick att byggnaderna på fastigheten målats om från rött till beige/vitt.

Stadsbyggnadsförvaltningen besökte fastigheten den 30 september 2021. Det kunde vid besöket konstateras att byggnaderna var beigefärgade.

Förvaltningen skickade ut ett brev den 7 oktober 2021 och bad fastighetsägaren bemöta anmälan. Den 20 oktober svarade fastighetsägarna i huvudsak att ommålning av fastigheten har behövts länge och att andra fastigheter i området har ändrat sin fasadkulör. Det föll dem aldrig in att bygglov behövdes sökas. De anger att bygglovsansökan kommer att lämnas in inom kort, då det aldrig var deras avsikt att olovligen måla om huset. Ommålningen av fasaden genomfördes under juli och augusti i år. Hela fasaden inklusive garage har målats om, med undantag för fönster, dörrar/ port och vindskivor. Fastighetsägarna uppskattar den totala ommålade ytan till ca 134 m².

Den 20 oktober 2021 inkom en ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus (BN 2021-000855). Den 10 november 2021 beviljades bygglov och startbesked meddelades för åtgärden.

Fastighetsägaren har den 2 november 2021 kommunicerats stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift. Fastighetsägarna har inte inkommit med något yttrande gällande skrivelsen. Den 10 november registrerade stadsbyggnadsförvaltningen fastighetsägarnas svar på delgivningskvitto, därmed kan det konstateras att fastighetsägarna tagit emot förvaltningens skrivelse.

Den 8 december 2021 besökte stadsbyggnadsförvaltningen fastigheten och det kunde konstateras att byggnaderna fortfarande var beige/vitt.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 4 december 2013.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000763**Förutsättningar***Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan akt nummer 14-KÅL-934 för bostadsändamål.

Relevant lagstiftning

Bygglov krävs annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen, PBL).

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Första stycket gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 6 har bestämt att åtgärden kräver bygglov (9 kap. 5 § PBL).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (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 § plan- och bygglagen).

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 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).

Bedömning*Åtgärden kräver lov*

Byggnaden ursprungliga fasadkulör var röd och är efter ommålningen beige. Området karaktäriseras av en övervägande enhetligt röd bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att undantaget i 9 kap 5 § PBL inte är tillämpningsbar, då ommålningen bedöms ändra såväl byggnaden som områdets karaktär väsentligt.

När överträdelsen begåtts

Enligt uppgifter från fastighetsägaren genomfördes ommålningen i juli och augusti månad i år. Av Google Street View från januari 2021 går det att konstatera att byggnaden var röd.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000763

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Åtgärden har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Det fanns vid tidpunkten för överträdelsen inget inlämnat eller beviljat bygglov.

Fastighetsägarna har uppskattat den berörda arean till 134 m². Stadsbyggnadsförvaltningen har utifrån fastighetens ursprungliga bygglovshandlingar beräknat byggnadernas fasader (exklusive fönster, dörrar/ port och vindskivor) till 144 m², vilket gör att byggsanktionsavgiften beräknas till 9 377 kronor.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Det bedöms därför inte finnas skäl enligt 11 kap. 53 a § PBL att sätta ner avgiften.

Sammanfattning

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Det fanns vid tidpunkten för överträdelsen inget inlämnat eller beviljat bygglov. Den aktuella arean beräknas till 144 m² vilket gör att byggsanktionsavgiften har beräknats till 9 377 kronor.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 9 377 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 9 377 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag ni delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000763

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Clara Samuelsson, telefon 031-315 14 73, e-post clara.samuelsson@molndal.se

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

x

x

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (45)

2021-12-08

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000934

§ 143

Verksamhetsplan 2022-2024

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar verksamhetsplanen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom med ändringar utifrån dagens diskussion.

Ärendebeskrivning

Nämnderna ska årligen anta en verksamhetsplan. Kommunstyrelsen tar del av handlingen som ett led i den lagstadgade uppsiktsplikten. Stadsbyggnadsförvaltningen har utformat ett förslag till verksamhetsplan 2022-2024 för byggnadsnämnden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta verksamhetsplanen och överlämna den till kommunstyrelsen för kännedom.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Byggnadsnämndens ledamöter förslår att verksamhetsplanen antas med ändringarna enligt dagens diskussion.

Beslutsgång

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

Upplýsningar

Ärendet har handlagts av Staffan Sjöberg.

Utdrag

Kommunstyrelsen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (45)

2021-12-08

Dnr 990/21

§ 144

Byggnadsnämndens kommentarer till förslag till Översiktsplan – utkast oktober 2021 (2021-10-11)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna kommentarer till plan- och exploateringsutskottet och stadsbyggnadsförvaltningen inför det fortsatta arbetet med förslag till Översiktsplan.

Ärendebeskrivning

Mölnåls stad har sedan 2014 arbetat med att ta fram en ny Översiktsplan (ÖP) som ska ersätta ÖPn från 2006. Byggnadsnämnden har getts möjlighet till att lämna kommentarer och synpunkter på framarbetat förslag till utställningshandling –utkast oktober 2021.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna kommentarer till plan- och exploateringsutskottet och stadsbyggnadsförvaltningen inför det fortsatta arbetet med förslag till Översiktsplan.

Beslutsgång

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

Underlag för beslut

Byggnadsnämndens kommentarer till förslag till Översiktsplan – utkast oktober 2021 (2021-10-11)

Utdrag

Akten

Plan- och exploateringsutskottet

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (45)

2021-12-08

§ 145

Information

Byggnadsnämndens beslut

.Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Gastorp 3:43
 - b. Tingsplatsen 2, nybyggnad flerbostadshus m.m.
 - c. Fregatten 6
 - d. Kanslern 1
 - e. Tingsplatsen 6
 - f. Ekonomisk rapport
 - g. Inkomna remisser
 - h. Tillsynsärenden
 - i. Personalfrågor
 - j. Öppna överklagade ärenden
 - k. Information om kommande bygglovsbeslut
-

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande