



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-12-04

Sida 1(67)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.30

Beslutande

Ledamöter

Tomas Angervik (S), ordförande

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Bengt Alsenvik (M)

Kenth Bodin (S) ej § 145 - 146

Michael von Braun (M)

Jakob Mattsson (KD)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Emil Forsberg (S) § 145 - 146

Övriga närvarande

Ersättare

Emil Forsberg (S) ej § 145 - 146

Kenneth Viberg (M)

Joakim Kahlman (S)

Irma Kukuljac (M)

Sabina Pedersen Jonsson (MP)

Lars Lundell (SD)

Tjänstemän m.fl.

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Jenny Lindborg, administrativ chef

Dragan Danilovic, bygglovschef

Staffan Sjöberg, projektledare

Annika Fehrling, bygglovshandläggare

Matilda Källqvist, bygglovshandläggare

Katarina Janeblom, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-12-04

Sida 2(67)

Utses att justera	Tomas Dahlqvist (SD)	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 12/12 -24	
Paragrafer	139 - 155	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 139 - 155
	Ordförande Tomas Angervik	
	Justerande Tomas Dahlqvist	

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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

Innehållsförteckning

Ändring i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 139
Information Ekonomisk rapport	§ 140
Meddelanden	§ 141
Delegeringsbeslut	§ 142
Annestorp 3:31 (Gödebergsvägen 13) - Bygglov för nybyggnad av anläggning	§ 143
Dvärred 4:20 (Norra Djupedalavägen 4) - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus	§ 144
Dvärred 4:19 (Norra Hällesåkersvägen 57) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 145
Gunnebo 1:9 (Herkulesvägen 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 146
X - Byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande	§ 147
X - Byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande	§ 148
X - Byggsanktionsavgift för att ha utfört olovlig utvändig ändring av tvåbostadshus, byte av takmaterial	§ 149
X - Byggsanktionsavgift för ändrad användning, olovligt inredande av bostad i affärsbyggnad	§ 150
X – Byggsanktionsavgift	§ 151
Riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete, svar på remiss	§ 152
Verksamhetsplan 2025 - 2027	§ 153
Internkontrollplan 2025	§ 154
Information	§ 155



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-12-04

Sida
4 (67)

§ 139

Ändring i föredragningslistan och anmälan om jäv

Ärende 7, Apelgården 1:8 utgår.

Kenth Bodin (S) anmäler jäv i ärendena Dvärred 4:19 och Gunnebo 1:9.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (67)

2024-12-04

§ 140

Information Ekonomisk rapport

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Staffan Sjöberg går igenom prognosen för november 2024.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-12-04

Sida
6 (67)

§ 141 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Annestorp 5:126 och Annestorp 5:127 - Länsstyrelsen avslår överklagandena av beslut om bygglov för nybyggnad av bostadshus, verksamhet samt komplementbyggnad. Dnr BN 2023-000864.
- b. KS § 258 - Begäran att nyttja eget kapital. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden tillstånd att använda internt eget kapital för att täcka förväntat underskott på 4,1 mnkr för 2024.
- c. Personuppgiftsincident - Integritetsskyddsmyndigheten vidtar för närvarande inga åtgärder med anledning av er anmälan. Dnr BN 2024-000724.
- d. Forsåker 1:176 - Överklaganden av beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av anläggning för elmotocross m.m. Nu fråga om inhibition. Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition. Länsstyrelsen kommer senare att göra en slutlig prövning av det överklagade beslutet. Dnr BN 2024-000287.
- e. Hassungared 2:54 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage. Mark- och miljödomstolen avvisar överklaganden. X överklagande kommer att prövas vid ett senare tillfälle. Dnr BN 2023-000834.
- f. Järven 1 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet angående beslut om beviljat bygglov för tillbyggnad av skola (hus D och E) och visar ärendet åter tillnämnden för fortsatt handläggning. Dnr BN 2024-000443.
- g. KS § 262 - Revidering av kommunstyrelsens dokumenthanteringsplan samt arkivbeskrivning. Kommunstyrelsen antar den reviderade dokumenthanteringsplanen daterad 16 september 2024. Tidigare antagen dokumenthanteringsplan upphävs. Kommunstyrelsen godkänner den uppdaterade arkivbeskrivningen daterad 16 september 2024.
- h. x - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående avvisning i ärende gällande rättelseföreläggande med vite och byggsanktionsavgift för tillbyggnad. Dnr BN 2021-000199.
- i. x - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående byggsanktionsavgift för två motordrivna portar. Dnr BN 2023-000811.
- j. Miljönämnden § 80 - Sammanträdesordning miljönämnden 2025. Miljönämnden godkänner sammanträdesordningen för 2025.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-12-04

Sida
7 (67)

k. Spårröd 1:17 - Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Mölnåls kommuns beslut den 28 februari 2024, § 30 dnr BN 2023-000741, att ge bygglov för nybyggnad av boende med särskild service (LSS - 6 lgh) och komplementbyggnad. Dnr BN 2023-000741.

l. x - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående byggsanktionsavgift för tillbyggnad. Dnr BN 2024-000182.

m. Tulebo 1:15 – Överklaganden, kompletterande utlåtanden. Dnr BN 2024-000547.

Utdrag

Akten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-12-04

Sida
8 (67)

§ 142 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut fattade med stöd av delegeringsordningen under perioden 2024-10-29-2024-11-24

Bostadsanpassningsbeslut

Delegeringsbeslut fattade med stöd av delegeringsordningen under perioden 2024-10-30 - 2024-11-24

2024-081	2024-306*	Avskrivna
2024-093	2024-307*	2024-256
2024-232	2024-308**	2024-282
2024-251	2024-309	
2024-260	2024-310	
2024-264	2024-311*	
2024-278	2024-312	
2024-284	2024-314	
2024-298	2024-315	
2024-300	2024-317	
2024-301	2024-323	
2024-303	2024-324*	
2024-304*	2024-325*	
2024-305*	2024-326	
	2024-328*	

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

Övrigt

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000552

Vallda Solenergi AB
Erik Dahlbergsgatan 40
411 31 Göteborg

§ 143

Annestorp 3:31 (Gödebergsvägen 13) - Bygglov för nybyggnad av anläggning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet.

Sökanden uppmanas inkomma med redovisning av samlad effekt för batterilagret, insatskort samt redovisning av hur kontaminerat släckvatten kommer hanteras.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-08-15.

Ansökan avser batterilager. Anläggningen kommer att omfatta en nätstation med högspänningstransformator, en mindre nätstation för mätning, en mindre drifttransformator, fem växelriktare samt tre containrar för batterilagring. För att upprätthålla säkerheten planeras ett skyddsstängsel eller skyddsplank att sättas upp runt anläggningen. För att förbättra det estetiska intrycket kan växtlighet anläggas längs avgränsningen.

Åtgärden omfattar ca $44+19+9+1=73$ m² byggnadsarea, ca 73 m² bruttoarea. Byggnadshöjden är 2,6 m och takvinkeln noll grader.

Fasadbeklädnad av stål.

Takbeläggning av stål.

Ansökan är inte komplett.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Åtgärden är placerad inom vattenskyddsområde.

Dessutom är åtgärden belägen på jordsbruksmark, åker. Se sökandens motivering om att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för ett allmänt intresse som batterilagret blir och dess placering nära transformatorstationen söder om Hällesåkersvägen.

Åtgärden ligger även inom område för gasledning.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-21 inkom synpunkter angående hur släckvatten tas omhand och dess eventuella föroreningar.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000552

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-25. 2024-11-28 inkom svar där räddningstjänsten behöver mer tid för ett yttrande. 2024-12-03 inkom yttrande med synpunkter som bör tillämpas avseende släckning och miljö.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-12 inkom svar från VA-enheten utan eriran.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-05 inkom trafikverket med svar. 2024-11-11 inkom svar från mark och exploatering.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-20 inkom svar från stadsantikvarien utan eriran.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-08 inkom svar med synpunkter Swedegas har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04. 2024-11-25 inkom svar med anvisningar om byggande inom skyddsområdet.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-11-04, Annestorp 3:31, 3:33, 5:13, Lindome 11:1, 20:2, 9:3 och Sinntorp 1:1.

2024-11-14 inkom förtydligande från sökanden angående Svenska kraftnät.

2024-11-21 inkom svar från sökanden angående hur en brand släcks.

2024-11-29 inkom ett mer uttömmande svar från sökanden om hur en brand släcks som sänts till räddningstjänsten 2024-12-02.

2024-12-03 inkom svar från sökanden.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2024-10-30.

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.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas trots att den brukningsvärda jordbruksmarken tas i anspråk för ett stort allmänt intresse som ett energilager är då det jämnar ut effekttopparna under dygnet.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att ansökan tillstyrks och ärendet överlämnas till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Förvaltningens förslag till beslut efter Räddningstjänstens yttrande 2024-12-03

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet.

Sökanden uppmanas inkomma med redovisning av samlad effekt för batterilagret, insatskort samt redovisning av hur kontaminerat släckvatten kommer hanteras.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000552

Upplýsningar

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

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, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.
Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Beslutsunderlag

Svar sökanden	2024-12-03
Remissvar Räddningstjänsten	2024-12-03
Förlängt svarstid RT	2024-11-28
Remissvar (Swedegas)	2024-11-25
Kommunicering av remissvar miljöenheten	2024-11-21
Remissvar från miljöenheten	2024-11-21
Remissvar från KFF	2024-11-20
Sammanställning	2024-11-14
Remissvar Återvinning och vatten	2024-11-12
Remissvar med eriran Sinntorp 1:1	2024-11-11
Remissvar Trafikverket	2024-11-08
Kontrollplan	2024-11-07
Remissvar med erinran, ---, Mölnåls Stad (Trafik)	2024-11-05
Remiss Remissutskick, omg. 3, 2024-11-04, 11:22	2024-11-04
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-11-04, 11:18	2024-11-04
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-11-04, 11:11	2024-11-04
Konstruktionsritning grundläggning	2024-10-30
Situationsplan	2024-10-30
Planritning blivande	2024-10-30
Plan- och fasadritningar	2024-10-30
Baskarta	2024-10-30
Sammanställning e-tjänst	2024-10-30
Bilaga Nyttjande av lågproduktiv jordbruksmark för ett energilager	2024-10-30
Verksamhetsbeskrivning	2024-10-30
Sammanställning e-tjänst	2024-08-15

Expedieras till

Sökanden

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000702

Johanna Thors Safi

Gärdesvägen 35

436 51 Hovås

§ 144

Dvärred 4:20 (Norra Djupedalavägen 4) - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är positiva till ansökan och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Sökanden uppmanas inkomma med lagakraftvunnet avlopp för två bostäder.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-10-10.

Ansökan avser uppförande av tvåbostadshus med takkupor. Åtgärden omfattar ca 220 m² byggnadsarea, ca 220+180 m² bruttoarea. Byggnadshöjden är 5,6 m och takvinkeln 35 grader. Fasadbeklädnad av träpanel. Fasadkulören är NCS vit.

Takbeläggning av svarta betongpannor.

Lagakraftvunnet enskilt avlopp har inte inkommit varför ansökan inte är komplett.

Förhandsbesked för åtgärden har lämnats 2021-08-25 BN § 80 för enbostadshus och garage om 160+50 kvm. Fastigheten omfattar 2023 kvm.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljönämnden ska få tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten ska få tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen ska få tillfälle att yttra sig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska få tillfälle att yttra sig.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, ska få tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda ska få tillfälle att yttra sig.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000702

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.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sökanden uppmanas inkomma med laga kraft vunnet avlopp för två bostäder.

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

Beslutsunderlag

Sammanställning e-tjänst	2024-10-10
Situationsplan	2024-10-10
Sektionsritning A40.2-1 sektion A och B	2024-10-10
Planritning blivande A40.1-1 Entréplan	2024-10-10
Planritning blivande A40.1-2 Övre plan	2024-10-10
Fasadritning blivande A40.3-1 Norr och söder	2024-10-10
Fasadritning blivande A40.3-2 Väster och öster	2024-10-10

Expedieras till

Sökanden

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

Anna-Karin Revell

Gamla Kungsbackavägen 15

431 34 Mölndal

§ 145

Dvärred 4:19 (Norra Hällesåkersvägen 57) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-06-17.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar enbostadshus i ett plan ca 160 m² byggnadsarea, ca 160 m² bruttoarea. Fastighetens area är 5 608 m² och bebyggd med ett bostadshus och en ateljébyggnad. Ändrad användning på ateljé till bostadshus hanteras i eget ärende BN 2024-438.

Fastigheten ligger nära område med transmissionsnät.

Busshållplats finns inom 400 m. Parkeringspolicyn anger läge 5.

Ansökan är inte komplett då redovisning av vatten och laga kraftvunnet avlopp saknas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I "Framtidens Mölndal, översiktsplan för Mölndals kommun", antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen natur och landsbygd.

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

Detaljplaner på landsbygden

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

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden men angränsar till det som ligger kring Dvärgahuset som är en grannfastighet.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-10-02 inkom svar där ansökan om enskilt avlopp måste prövas då befintlig anläggning endast är dimensionerad för ett hushåll. Vattenförsörjningen kan vara svår att ordna med närliggande avloppsanläggning.

Utredning om magnetfält norr om fastigheten behöver tas fram.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-24 inkom synpunkter från trafikenheten.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-20 inkom svar från återvinning och avfall med anvisningar. 2024-09-20 inkom svar från VA-enheten om att VA ska ordnas enskilt.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18.

Vattenfall eldistribution har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18. 2024-09-27 inkom svar utan eriran.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-24. 2024-10-03 inkom synpunkter som ska beaktas vid bebyggelse.

Ellevio har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-30. 2024-10-10 inkom svar där deras luftledning behöver grävas ner och ska bekostas av sökanden.

Svenska kraftnät har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-01. 2024-10-14 inkom svar där åtgärden avstyrks då området planeras att byggas ut och kommer bli mer störande för boende.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-09-18, Dvärred 4:6, 4:2, 1:15 och 4:19. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

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

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

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 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 inte fastigheten ligger intill någon bebyggd tomtrad.

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

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

Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar, (3 kapitlet 8 § miljöbalken). Vid platsen finns transmissionsnät (med planerad utbyggnad) och en nybyggnad skulle påtagligt försvåra utnyttjandet.

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.

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

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 transmissionsnät med kraftiga magnetfält. Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, (2 kapitlet 6 §, plan- och bygglagen). Förvaltningen bedömer att värdena eventuellt kommer att påverkas på ett sätt som inte är godtagbart.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

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

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2024-10-01. Svar har inte kommit in.

Bedömning

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

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Vatten och avlopp kan eventuellt ordnas enskilt men är inte prövat.

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

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen enligt ovan att inte lämna positivt förhandsbesked till åtgärden då frågan om vatten och avlopp inte är löst enligt 2 kap 2 §, plan- och bygglagen, utredning om magnetfält inte är avgjord, 2 kap 4 §, plan- och bygglagen och åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning, enligt 4 kap 2 §, plan- och bygglagen. Sökanden ska dessutom gräva ner en elledning på egen bekostnad för åtgärden.

Förvaltningens förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kenth Bodin (S) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

Upplýsningar

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

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

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

Handlingar som ingår i beslutet

Remissvar från Ellevio	2024-10-10
Remissvar fr Trafikverket	2024-10-03
Remissvar fr Miljönämnden	2024-10-02
Underrättelse	2024-10-01
Remiss Remissutskick, omg. 8, 2024-10-01, 12:47	2024-10-01
Remiss Remissutskick, omg. 7, 2024-10-01, 12:44	2024-10-01
Remissvar utan erinran, DVÄRRED 4:6	2024-09-30
Remiss Remissutskick, omg. 6, 2024-09-30, 08:39	2024-09-30
Remiss Remissutskick, omg. 5, 2024-09-30, 08:28	2024-09-30
Remissvar utan erinran, DVÄRRED 4:6	2024-09-29
Remiss Remissutskick, omg. 4, 2024-09-27, 15:29	2024-09-27
Remissvar från Vattenfall eldistribution, ingen erinran	2024-09-27
Remiss Remissutskick, omg. 3, 2024-09-24, 16:28	2024-09-24
Remissvar utan erinran, DVÄRRED 4:19	2024-09-24
Remissvar med erinran, ---, Mölnåls Stad (Trafik)	2024-09-24
Remissvar Från Tef Å/A	2024-09-20
Remissvar fr TEF VA	2024-09-20
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-09-18, 14:32	2024-09-18
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-09-18, 13:34	2024-09-18
Situationsplan avstyckningsförslag OK baskarta	2024-09-10
Sammanställning e-tjänst OK	2024-06-17

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000430

Expedieras till

Fakturering

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Sökanden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000665

Kenth Andersson

Åsa Bäckväg 113D

439 54 Åsa

§ 146

Gunnebo 1:9 (Herkulesvägen 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är positiva till åtgärden och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt lokaliseringsprövning i delegation. Sökanden uppmanas inkomma med servitut för VA-ledningar.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-09-30.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i 1½ plan med komplementbyggnad som ersättning till befintligt hus. Åtgärden omfattar ca 140+30 m² byggnadsarea, ca 200+30 m² bruttoarea.

Fastigheten omfattar 2030 kvm och är bebyggd med ett mindre fritidshus uppfört 1952. Kvarterstrafik finns inom 400 m. Friluftsliv runt Rådasjön med Gunnebo angränsar och omfattar fastigheten. Parkeringspolicy läge 4 gäller. Fastigheten är kuperad med 8 höjdmeter och ersättningshus föreslås därför placeras på norra delen så att tillgänglighet uppfylls och befintligt fritidshus på södra delen rivs.

Ansökan är inte komplett då servitut för vattenledningar saknas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

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

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

Investeringar i social service

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000665

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB).

Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

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

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

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

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-23. 2024-11-05 inkom svar från VA-enheten om påkoppling på kommunalt VA-nät. 2024-10-29 inkom svar från återvinning och avfall med anvisningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-23. 2024-10-29 inkom svar från trafikenheten.

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

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-10-23, Gunnebo 1:6, 1:7 och 1:8. 2024-10-29 inkom ägaren till Gunnebo 1:8 med synpunkter på kommande byggnads utformning vilken avgörs senare i en ansökan om bygglov och inte i ett förhandsbesked. 2024-11-06 inkom synpunkter från Gunnebo 1:6 om ledningsdragning. Sökanden har kommunicerats synpunkterna och har fått föreläggande om att lösa servitut för VA-ledningar 2024-11-07.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000665

Bedömning

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

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.

Kommunalt vatten och avlopp kan ordnas. Servitut för ledningsdragning ska inkomma före beslut.

I detta beslut har hänsyn tagits till barns rättigheter enligt FN:s barnkonvention.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att förhandsbesked kan lämnas för en ersättningsbyggnad till befintligt fritidshus som rivs.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden är positiva till åtgärden och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt lokaliseringsprövning i delegation.

Sökanden uppmanas inkomma med servitut för VA-ledningar.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kenth Bodin (S) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Upplysningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling

telefon 031-3151390, epost annika.fehrling@molndal.se

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, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnåmnden

Sida

Sammantrådesdatum

25 (67)

2024-12-04

Byggnadsnåmnden

Diarienummer BN 2024-000665

Beslutsunderlag

Kommunicering	2024-11-06
Remissvar med eriran Gunnebo 1:6	2024-11-06
Remissvar Renhållning och återvinning	2024-11-05
Remissvar med erinran, Mölnåls Stad (Trafik)	2024-10-29
Remissvar med erinran, GUNNEBO 1:8	2024-10-29
Remissvar fr Återvinning och avfall	2024-10-29
Remissvar utan erinran, GUNNEBO 1:6	2024-10-23
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-10-23, 15:34	2024-10-23
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-10-23, 15:13	2024-10-23
Sammanställning e-tjänst	2024-10-15
Baskarta	2024-10-15
Sammanställning e-tjänst	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30
Teknisk beskr/VA	2024-09-30

Expedieras till

Sökanden

Gunnebo 1:8

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

X

§ 147

X - Byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande

Byggnadsnämndens beslut

1. Ta ut en byggsanktionsavgift om 40 110 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha uppfört en lovpliktig altan innan startbesked meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.
2. Förelägga X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att upphöra att ianspråka del av källarvåning som enskild bostad samt att ta bort källarens kök inkl. vitvaror och inredning i sin helhet. Källarutrymmet ska återgå till att bli en del av enbostadshuset såsom biutrymme. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft.
3. Föreina föreläggandet i punkt 2 med ett löpande vite om 15 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat från två månader efter att beslutet vunnit laga kraft.
4. Förbjuda fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 32 a § PBL att på nytt inreda och använda bostadshusets källarvåning på som självständig bostad.
5. Föreina förbudet i punkt 4 med ett vite om 20 000 kr per överträdelse med stöd av 11 kap. 37 § PBL.

Ärendebeskrivning

Den 12 september 2023 upprättades en anmälan om eventuell olovlig tillbyggnad av enbostadshus samt olovligt inredande av ytterligare lägenhet på rubricerad fastighet. Av anmälan, som har sin grund i en mäklarannons som påträffades i samband med att en lovansökan inkom, framgick att byggnaden hade genomgått fasadändringar i form av ny kulör på fasad och tak, det hade byggts till en altan samt att det inretts en ytterligare bostad i lägenheten.

Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det noterats att det inte funnits något beviljat lov eller startbesked för dessa åtgärder.

Den 28 september 2023 skickade bygglovsenheten ut ett brev och bad fastighetsägaren bemöta anmälan. Fastighetsägaren svarade den 4 oktober 2023 och framförde i huvudsak följande. Fasaden ändrades 2018-2019, taket byttes under samma tid. Källaren är väl gjord 2020-2021, altanen är nog gjord 2021. Källaren gjordes om för att sonen i framtiden ska bo där under studier för att slippa studielån, det finns ett pentry samt litet badrum. Fastighetsägaren anmälde inte dessa åtgärder på grund av okunskap om lagstiftningen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

Den 7 mars 2024 besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde konstateras att källarutrymmet var inrett som en bostad med köksdel, vardagsrum sovrums samt badrum. Rumshöjden uppgick till 2,20 m, fönstren var placerade i överkant av väggen. Fastighetsägaren förklarade vid besök att han för närvarande bodde i lägenheten i källaren då resterande utrymme i huset hyrdes ut som bostad. Det har utförts omfattande renoveringsarbeten i källaren vid inflytt, då tanken var att sonen skulle bo här i framtiden. Dörren mellan tvättstugan – vilken nyttjades av både fastighetsägaren samt övriga hyresgäster - samt den andra toaletten som i sin tur angränsade till trappan som ledde upp till husets entréplan var låst. Fastighetsägaren förklarade efter uppmaning från förvaltningen att denna omgående kommer att låsas upp med anledning av utrymningsmöjligheter, då endast ytterdörren fungerade som utrymningsväg vid tid för platsbesök.

Det noterades även att altanen var färdigställd samt att marken under den del av altanen som kragar ut vid kortsidan av huset belagts med marksten och användes som carport/bilskydd.

I mejl den 14 april framför fastighetsägaren följande. Ändringar av tak och fasad utfördes sommaren 2018. Källaren var inredd tidigare men totalrenoverades mellan 2018-2020. Altanen byggdes 2020. Källaren innehåller pentry, badrum, sovrums samt tvättmöjligheter. Det finns en invändig passage mellan källaren och övrig bostad, film bifogas som visar att denna dörr numer är upplåst. Det finns inga underlag eller bilder på hur bostaden såg ut innan egengjord renovering, och han kan alltså inte lämna något sådant till förvaltningen. Bostaden och källaren är dock i samma utförande som tidigare, men renoverad. Originalritningar från 1963 överstämmer inte alls med hur bostaden såg ut vid fastighetsägarens tillträde.

I ytterligare mejl den 29 oktober 2024 framför fastighetsägaren i huvudsak följande. Nytt golv lades i källaren, en dörröppning vid trappan har satts för. Frånluftvärmepump sattes in. Vid tvättstugan fanns en mycket eftersatt toalett/dusch som totalrenoverades. I det sista rummet fanns en köksdel, där han bytte ut alla luckor på samt kompletterade ett högskåp och köpte ny kyl, frys och spis. Det lades in golvplattor och ny parkett som ersatte tidigare fuktskadat material. Fönster byttes till treglas isolerglas. Han kan inte minnas exakta datum när detta skedde. Vidare meddelar fastighetsägaren att han framför allt köpte saker begagnade och därmed inte har kvitto kvar som hade kunnat visa när inköp skett. Han bor fortsatt kvar i källaren med anledning av ekonomi.

Byggnadsnämnden erhöll den 31 oktober fotografier på källaren från 2018 års fastighetsförmedling. Fotografierna visar följaktligen fastighetens och huvudbyggnadens utformning och skick vid tid för nuvarande fastighetsägares tillträde. Ur fotografierna framkommer att källarvåningen inte tidigare varit inrett enligt de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren. I källaren fanns år 2018 varken kök, sovrums, badrum eller separat wc, och planlösningen var inte densamma. Fastighetsägaren har således tillskapat fullt utrustat badrum, hall samt sovrums genom uppförande av nya innerväggar och dörrar, samt har i befintliga utrymnen installerat separat WC och fullt utrustat kök. Fotografierna visar vidare att garageport vid tillfället fanns vid plats för den ytterdörr samt fönster som installerats, samt att väggen mot norr där porten tidigare suttit nu flyttats ut så att den nu mer livar med resterande fasad.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

Den 4 november skickades en underrättelse om förslag till beslut ut, och fastighetsägaren gavs därigenom möjlighet att yttra sig om beslutet.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan februari 2018.

Tidigare beslut som har betydelse i ärendet

BN 2023-599 – Bygglov för fasadändring samt tillbyggnad. Bygglov i efterhand meddelades 2024-05-03.

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14- Lin-2672 för bostadsändamål.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

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

En byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (8 kap 1 § PBL).

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen. (8 kap 2 § PBL).

Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om

1. bärförmåga, stadga och beständighet,
2. säkerhet i händelse av brand,
3. skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

4. säkerhet vid användning,
5. skydd mot buller,
6. energihushållning och värmeisolering,
7. lämplighet för det avsedda ändamålet,
8. tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller
9. orienteringsförmåga,
10. hushållning med vatten och avfall,
11. bredbandsanslutning, och
12. laddning av elfordon.

Vad som krävs för att ett byggnadsverk ska anses uppfylla första stycket framgår av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 (8 kap. 4 §)

Kraven i 4 § ska uppfyllas på så sätt att de

1. uppfylls vid nybyggnad, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad, och
2. med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd. (8 kap. 5 §)

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

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

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den tioårsgräns som anges gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. (11 kap. 19§)

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2§ första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av ensådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. (9 kap 7 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

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

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

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

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

Bedömning

Altan

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det finns ingen generell bygglovsplikt för altaner i plan- och bygglagen. Altaner kan vara lovpliktiga om de anses vara en tillbyggnad eller om de påverkar en byggnads yttre utseende avsevärt och en bedömning görs i varje enskilt fall (jfr prop. 2009/10:170 sid. 152). Enligt rättspraxis kan en altan vara en tillbyggnad om den visuellt ger intryck av att vara en tillbyggnad och medför en volymökning. Volymen avgränsas uppåt av altanens golv som är ett tak över det underliggande utrymmet.

I aktuellt ärende är altanen ca 60 kvm och sammanbyggd med huvudbyggnaden. Den har ett golv i trätrall, staket som fallskydd och bärs upp av stolpar. Större delen av altanen har en höjd om ca 2,3 m över marknivå. Den har en bredd om 9,9 m samt kragar ut 4,95 m från norra fasaden och 2,25 m från en mindre del av västra fasaden. Altanen är med tanke på storlek och form visuellt dominerande och ger en direkt omgivningspåverkan. Utrymmet under altangolvet har dessutom en ytterligare funktion som uppställningsplats för bil eller andra fordon.

Byggnadsnämnden anser mot bakgrund av ovan att altanen ökar byggnadens volym och är en lovpliktig tillbyggnad. Vid tid för uppförandet av denna saknades bygglov samt startbesked för åtgärden.

Bygglov har meddelats i efterhand

Bygglov i efterhand har beviljats 2024-05-03, i ärende BN 2023-599.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av ortofoto från den 20 april 2020 på vilken altan inte påträffas samt foto från april månad 2021 som visar att byggnationen påbörjats bedömer bygglovsenheten att altanen uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan startbesked och bygglov. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean har beräknats utifrån den del av altanen som anses utgöra mätvärd tillbyggnad vilket i bygglovsärendet bedömts vara 55 kvm, beräknat utifrån den area som överstiger 140 cm.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

Samma bedömning görs i aktuellt ärende. Byggsanktionsavgiften har således beräknats till 40 110 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Fasadändring

Bygglov i efterhand för fasadändring avseende ändrade takpannor samt fasadmaterial och -kulör har beviljats i BN 2023-599. Då åtgärden bedöms ha utförts för över fem år sedan kan utdömmande av byggsanktionsavgift i denna del av ärendet inte aktualiseras.

Inredande av ytterligare bostad

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för att inreda en ytterligare bostad i en byggnad. Det finns ingen definition av vad som menas med ytterligare bostad i plan- och bygglagen. Av 3 kap. 1 § PBF framgår att utformningskraven för bostäder är att bostäder i skälig utsträckning ska ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring. Källarvåningen har utrustats med kök/vardagsrum, toalett, tvättstuga samt sovrum, och tillgång till delad tvättstuga finns. Vid byggnadsnämndens besök på platsen var dörren som ledde till trappan låst, och fastighetsägaren meddelade att denne använde utrymmet som egen bostaden då resterande hus hyrdes ut. Byggnadsnämnden bedömer att utrymmet har inretts samt ianspråkstagits som en självständig bostad. Att fastighetsägaren härefter visat via video att han låst upp dörren som leder till trappa mot entréplan gör ingen skillnad i bedömningen huruvida olovligt inredande har skett.

Bygglov och startbesked för åtgärden saknas.

Bygglov för åtgärderna bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Byggnadsnämnden noterar att bostadens utformning brister i fråga om de tekniska egenskapskraven om krav på rumshöjd (3:53 BBR) samt tillgänglighet (8 kap. 1 § PBL och 3 kap. BBR, se bland annat 3:22 och 3:224 BBR). Mot bakgrund av detta bedömer nämnden inte att det är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, och därmed aktualiseras inte bestämmelserna om lovföreläggande.

Föreläggande om rättelse

När en åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen och det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelserna.

Fastighetsägaren har meddelat nämnden att källarens planlösning varit oförändrad samt att WC, badrum, kök funnits i källaren i varje fall sedan han köpte fastigheten 2018. De åtgärder som han utfört har enligt egen utsago framför allt varit en uppfräschning av utrymmet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

Fotografier från försäljning 2018 visar däremot att planlösningen var betydligt annorlunda vid tillfälle för förmedling. Det har vid tillfället för nuvarande fastighetsägares tillträde varken funnits WC, badrum eller kök, och installation av dessa inklusive installation av VA och dylikt måste således ha skett efter tid för försäljning och lagfartsbyte. Mot bakgrund av fotografierna bedömer nämnden att överträdelsen skett efter 2018, och att det därmed inte förlutit tio år från överträdelsen.

Fastighetsägaren föreläggs därmed att ta bort kök, inklusive vitvaror samt inredning, från källaren samt att upphöra med att ianspråkta källarvåningen som en enskild bostad. Källaren ska återgå till att vara byggnadens biyta.

Föreläggandet förenas med vitesbelopp och löpande vite

Ett vite är ett penningbelopp som ägaren får betala om hen inte följer föreläggandet inom den bestämda tiden. Vitet ska sättas till en summa som får ägaren att följa föreläggandet. När vitet bestäms ska byggnadsnämnden ta hänsyn till exempelvis byggnadsverkets värde, ägarens ekonomiska förhållanden och den vinst som ägaren gör på grund av den olovligt utförda åtgärden. Vitet döms ut av mark- och miljödomstolen.

Förelägganden att vidta en viss åtgärd, exempelvis ett föreläggande att riva en byggnad, utgör ett typfall där löpande vite lämpligen kan användas (se prop 1984/85:96 s 90). Enligt praxis är det typiskt sett lämpligt att besluta om löpande vite vid förelägganden om att vidta rättelse vid olovligt byggande, och förvaltningen anser att detta bör jämföras även med olovligt ianspråkstagande. (jfr NJA 2022 s. 934)

Nämnden bedömer att ett löpande vite om 15 000 kr för varje påbörjad period om två månader som rättelse inte vidtagits är en rimlig avvägd summa, hänsyn tagen till vad som är känt om fastighetsägarens inkomst.

Beslutet förenas med ett beslut om förbud mot upprepad överträdelse

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

Föreläggandet föreslås därför att förenas med ett förbud mot att på nytt upplåta suterrängvåningen som en ytterligare bostad i byggnaden med stöd av 11 kap. 32 a § PBL. Förbudet förenas med ett fast vite om 20 000 kr stöd av 11 kap. 37 § PBL, mot bakgrund av vad som är känt om fastighetsägarens inkomster.

Proportionalitet

Beslutet bedöms vara proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger tyngre än det enskilda intresset. Det är därför av vikt att en åtgärd

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

som inte kan erhålla lov eller startbesked i efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Ta ut en byggsanktionsavgift om 40 110 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha uppfört en lovpliktig altan innan startbesked meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.
 2. Förelägga X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att upphöra att ianspråkta del av källarvåning som enskild bostad samt att ta bort källarens kök inkl. vitvaror och inredning i sin helhet. Källarutrymmet ska återgå till att bli en del av enbostadshuset såsom biutrymme. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft.
 3. Förena föreläggandet i punkt 2 med ett löpande vite om 15 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat från två månader efter att beslutet vunnit laga kraft.
 4. Förbjuda fastighetsägaren x med stöd av 11 kap. 32 a § PBL att på nytt inreda och använda bostadshusets källarvåning på som självständig bostad.
 5. Förena förbudet i punkt 4 med ett vite om 20 000 kr med stöd av 11 kap. 37 § PBL.
- Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) föreslår följande tillägg i p 5 i beslutet: Förena förbudet i punkt 4 med ett vite om 20 000 kr *per överträdelse* med stöd av 11 kap. 37 § PBL.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut med Fredrik Lesells (L) tillägg kan antas och finner att så sker.

Avgift

Byggsanktionsavgift 40 110 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000613

Beslutsunderlag

Underrättelse	2024-11-04
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-11-04
Tjänsteanteckning Foto 2018 samt 2024	2024-11-04
Epostmeddelande	2024-11-01
Tjänsteanteckning	2024-11-01
Epostmeddelande Bilder försäljning	2024-10-31
Epostmeddelande till FÄ	2024-10-29
Bemötande fr fastighetsägaren	2024-04-14
Epostbilaga video	2024-04-14
Brev	2024-03-25
Brev	2024-03-25
Epostmeddelande fr FÄ	2023-10-12
Bemötande fr FÄ	2023-10-04
Epostmeddelande fr FÄ	2023-10-02
Brev info till FÄ	2023-09-28
Tjänsteanteckning Info om lgh i källaren. Mäklarannons.	2023-09-27
Epostmeddelande utgående till mäklare, FK upprättat tillsynsärende	2023-09-13
Ritning sammanställda handlingar från ursprungsbygglov BN 1962-001400	2023-09-13
Tjänsteanteckning sammanställning ortofoto	2023-09-13
Övrigt foto och information från försäljningsannons	2023-09-12
Anmälan	2023-09-12

Expedieras till

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsägare:

X

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

X

§ 148

X - Byggsanktionsavgift samt rättelseföreläggande

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 7 449 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att ha uppfört ett plank innan startbesked har meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

2. Förelägga X att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL, riva den del av planket som uppmätts till ca 1,77 m, alternativt sänka denna del till en höjd om maximalt 1,10 m. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft.

Ärendebeskrivning

Den 4 april 2024 upprättades ett tillsynsärende på rubricerad fastighet, då det av tjänstemän på förvaltningen uppmärksammats att ett plank uppförts på fastigheten. Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat lov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Med anledning av det upprättade ärendet inkom fastighetsägaren den 16 april med en förklaring och framförde i huvudsak följande. Huset ligger vid infarten till x och ca 120 familjer åker dagligen förbi. Då husets placering på tomten är lägre än gatan lyser bilarnas strålkastare rakt in i fönsterna, och detta är störande och krävde en lösning varför det sattes upp ett plank. Planket hindrade även ljudnivån från bilarna. För att uppfylla kraven på utförande, visuellt intryck samt omgivningspåverkan gjordes planket på samma sätt som usets beklädnad. Planket placerades ca 90 cm in från tomtgräns, och är inte ett hinder för trafik eller sikt. I och med uppförande av planket har problemen försvunnit. När de byggde planket togs hänsyn till alla tänkbara faktorer så som utformning, placering, färg, utseende. De har inte fått några negativa kommentarer från grannar, snarare det motsatta.

Ytterligare yttrande inkom den 17 april, som svar på frågor ställda av byggnadsnämnden. Längden på den låga delen mot Balltorp är 12,9 m, höga delen är 10,6 m. Höjden på den låga delen är 1 m och den höga delen är 1,8 m. Mot x är den låga delen 17,85 m lång, ca 80-90 cm hög, höga delen är 7,6m lång samt 1,65m hög. Materialet är av träpanel och överligger av plåt. När huset köptes blev de lovade av Nordr att de skulle återställa marken på grannfastighet x till ängsmark – nytt ängsgräs skulle sås samt buskar planteras. Detta blev aldrig gjort, marken jämnades endast ut med sten m.m. Det blev heller aldrig dränerat så det rinner ner floder av vatten på tomten. Om någon går på granntomten ser de rätt in i sovrummet. Även om staketet står där idag så ser man inte staketet om man står på x. Bygglov söktes inte då de inte trodde detta var nödvändigt med tanke på placeringen. Ingen blir störd av staketets utformning och det påverkar varken bilister eller cyklister.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

Den 26 april skickade byggnadsnämnden ut en första bedömning i ärendet, där fastighetsägaren upplystes om att de högre delarna av konstruktionen i dagsläget var bygglovspliktiga, samt att bygglov inte bedöms kunna lämnas i efterhand då planket i sin helhet är placerad på prickad mark.

Den 30 april ägde samtal med fastighetsägarens make rum, där info om tillvägagångssätt för bygglovsbefrielse samt eventuell plantering av växtlighet diskuterades.

Den 17 juni inkom fastighetsägaren med fotografier på planket som blivit sänkt och numer till stora delar uppmättes till knappt ca 110 cm. Utifrån fotografierna framgår även att hela konstruktionen inte sänkts, del mot söder har fortsatt ursprunglig utformning. Utöver bilderna meddelade fastighetsägaren att familjen nu har problem att se på tv samt sova på grund av strålkastarljuset från bilarna som passerar.

Den 25 september inkommer fastighetsägaren på nytt mailledes och meddelar att billyktor lyser rakt in i sovrummet, och att detta stör trots mörkläggnig. En prejudicerande dom (RÅ 2010 not 33) har medgivit bygglov för ett plank om ca 20 m och på en höjd om 1,2- 1,6 m då detta ansett utgöra en mindre avvikelse. I aktuellt fall är planket betydligt kortare och höjden beror på var i marknivå man mäter. Kommunen bör omvärdera sitt beslut och se ärendet likvärt med ovan prejudikat. Det har även godkänts mycket högre och längre staket i närområdet.

Den 3 oktober meddelar byggnadsnämnden att den primära bedömning om bygglovsplikt som tidigare kommunicerats vidhålls.

Den 16 oktober inkommer fastighetsägaren mailledes, och informerar att de pratat med andra förvaltningar i Mölnåls Stad. Trafikenheten säger att planket är okej i deras mening, det skymmer ingen sikt och de förstod inte varför den korta biten skulle vara problematisk.

Vidare har fastighetsägaren även pratat med stadsunderhåll på Stadsserviceförvaltningen som förvaltar angränsande fastighet i söder. De har godkänt planket i dess nuvarande utformning, då de är medvetna om att träd/skog tagits ner på deras mark som annars skulle skyddat mot billyktor, samt att Veidekke inte återställt marken enligt överenskommelse.

Den 6 november besökte bygglovsenheten fastigheten för att mäta staketet, se protokoll från platsbesöket. Den högre delen av planket uppmättes till en höjd om 1,77 m samt en längd om 10,55 m.

Den 7 november skickade nämnden ut en underrättelse inför kommande beslut.

Fastighetsägaren har återkommit med ett yttrande den 15 november och framför i huvudsak följande. Bedömningen från förvaltningen överstämmer inte med verkligheten samt är inte sanningsenlig. De har ett staket som är 110 cm lågt förutom en del om ca 10 m som är högre för att skydda mot billyktor. Nämnden hävdar att fastighetsägaren behöver skydd mot lyktor, buller samt insyn. Detta stämmer inte då det redan är full insyn. Planket bör ses som en liten avvikelse med hänsyn till det prejudikat som tidigare nämnts, där det godtagits ett plank om

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

20 m. Åtgärden är nödvändig för att familjen ska värja sig mot billyktor. Markiserna som är uppsatta hjälper inte mot starka lampor. Huset är köpt för att kunna njuta av utsikten mot golfbanan och fastighetsägaren anser inte att det ska behöva köpas mörkläggningsgardiner för att kunna leva i huset. Det har planterats nya häckar mot ”ängen” men det kommer ta år innan de har växt upp. Planket är tvärtemot vad nämnden anser inte särskilt dominerande i miljön då det knappt syns eftersom marknivån utanför tomten är höjd. Många fastigheter i området har staket/plank som är bra mycket längre än fastighetsägarens. Fastighetsägaren önskar i varje fall få behålla en del av den högre delen av planket, alternativt få dispens i några år tills tujorna har växt upp.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 21 oktober 2021.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2011/12 för bostadsändamål. Den del av marken konstruktionen är placerad på är i sin helhet punktprickad och får inte bebyggas enligt detaljplan.

Tillämplig lagstiftning

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

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank (6 kap. 1 § 7 p. plan- och byggförordningen, PBF).

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

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § (10 kap 3§ PBL).

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

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

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

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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

4. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
5. den som begick överträdelsen, eller
6. den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- ochbygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- ochbygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbeskedhar angett att åtgärden får påbörjas är: 8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank. (9 kap 12 § plan- och byggförordningen, 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).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

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

3. hade fått bygglov för åtgärden, eller

4. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden (9 kap. 3 a PBF).

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank (6 kap. 1 § 7 p. PBF).

Begreppet plank är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. Med plank avses ofta en fristående vägg byggd av trä men även andra material som metall eller plast förekommer. Ett plank är för det mesta både högre och tätare än ett staket. Plank kan användas för att markera en gräns eller för att försvåra passage och kan även användas som skydd mot insyn, buller eller vind. Det finns inga exakta mått för när en åtgärd är ett plank eller ett staket utan det är flera olika faktorer som har betydelse. Vid bedömningen av om en viss konstruktion ska anses vara ett bygglovspliktig plank ska hänsyn till tas till konstruktionens storlek, utförande och utformning. Även omständigheter som ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (jfr bl.a. MÖD 2014:39, RÅ 1992 ref 92, KamR).

I aktuellt ärende rör det sig om en konstruktion som efter fastighetsägarens korrigerande till största del uppmåtts till 110 cm. Denna lägre del av konstruktionen anses vara bygglovsbefriad. Resterande del av konstruktionen är ca 10,55 m lång och ca 1,77 m meter hög, är helt tät och saknar därmed genomsiktighet. Nämnden bedömer att denna högre del av konstruktionen med anledning av dess längd, höjd och täthet utgör ett plank och därmed kräver startbesked och bygglov.

Det är inte sannolikt att bevilja bygglov i efterhand

I aktuellt ärende är den del av planket som bedöms fortsatt bygglovspliktig i dess helhet placerad på punktprickad mark – mark som inte får bebyggas.

Det får förstås utifrån yttranden i ärendet att fastighetsägaren önskar att bygglov ska lämnas och att åtgärden ska godtas som en liten avvikelse från detaljplan (jfr 9 kap. 31 b§ PBL), då skydd behövs mot störande trafik i form av fordons ljuslyktor. Det meddelas även att andra förvaltningar medger placering av plank. Vidare påtalas det att skyddet i form av uppväxt grönska som utlovats av byggherren inte finns. Det framförs att prejudikat medgivit ett betydligt längre plank med anledning av liten avvikelse.

Det framgår av lagbestämmelsen rörande planavvikelser att “trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

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”

Fastigheten är belägen i ett område där fastigheterna direkt gränsar till varandra, och direkta närområdet består av en koncentration om totalt ca 120 hushåll. Den så kallade villastaden är utformad på ett sätt att boende bör förvänta sig ett visst flöde av trafik med hänsyn till grannskap, samt viss insyn med anledning av närliggande fastigheter. Det finns däremot inget i ärendet som talar för att det i aktuellt fall handlar om en trafiksituation som är av den karaktär att den är störande utöver vad en boende bör räkna med, varken avseende fordons ljuslyktor eller bullernivå. Att aktuell fastighet är en hörnfastighet som enligt fastighetsägaren är särskilt utsatt föranleder ingen annan bedömning i frågan. Frågan om växtlighet som inte planterats på grannstomt i enlighet med vad som initialt avtalats med byggherren är ingen omständighet som byggnadsnämnden beaktar.

Uppfört plank är med sin höjd och längd visuellt dominerande i miljön och kan därmed inte anses utgöra en liten avvikelse. Det föreligger inte samma förutsättningar som i omnämnd dom (RÅ 2010 not 33), då staketet bland annat är betydligt högre i aktuellt ärende. Åtgärden anses heller inte vara av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas ändamålsenligt. Det är därtill av stor vikt att undvika den prejudicerande effekt åtgärden skulle kunna ge för det relativt nyexploaterade området, där den absoluta majoriteten av tomterna är utformade på likartade vis och där intentionen är att framför allt växtlighet ska utgöra naturliga tomtavskiljare.

Sammantagen anser inte byggnadsnämnden att det föreligger förutsättningar att medge en avvikelse från detaljplanen utifrån hur planket är konstruerat och placerat. Således är det inte sannolikt att bygglov kan beviljas för åtgärden.

Föreläggande om rättelse

När en åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen och det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan startbesked och bygglov. Med stöd av att det på ortofoto från 2023 framkommer att planket ännu inte har uppförts bedömer bygglovsenheten att överträdelsen skett för mindre än 5 år sedan. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den del av plank som nämnden bedömer kräver bygglov är enligt inmätning 10,55 m lång, och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 7 449 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

byggsanktionsavgiften. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 7 449 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha uppfört ett plank innan startbesked har meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

2. Förelägga X att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL, riva den del av planket som uppmätts till ca 1,77 m, alternativt sänka denna del till en höjd om maximalt 1,10 m. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 7 449 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000233

Beslutsunderlag

Yttrande	2024-11-15
Underrättelse	2024-11-07
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-11-06
Protokoll	2024-11-06
Epostmeddelande	2024-10-16
Epostmeddelande till FÄ	2024-10-07
Epostmeddelande till FÄ	2024-10-03
Epostmeddelande från FÄ	2024-09-25
Epostmeddelande	2024-06-16
Kommunicering av tjänsteskrivelse med FÄ	2024-04-26
Bemötande fr FÄ	2024-04-17
Fotografi	2024-04-17
Fotografi	2024-04-17
Fotografi	2024-04-17
Epostmeddelande till FÄ	2024-04-16
Epostmeddelande fr FÄ	2024-04-16
Bemötande fr FÄ	2024-04-16
Brev	2024-04-04
Epostmeddelande	2024-04-04
Fotografi	2024-04-04
Fotografi	2024-04-04
Fotografi	2024-04-04
Anmälan	2024-04-04

Expedieras till

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsägare:

x

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000184

X

§ 149

X - Byggsanktionsavgift för att ha utfört olovlig utvändig ändring av tvåbostadshus, byte av takmaterial

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 11 680 kronor av X i egenskap av fastighetsägare till fastigheten X, Mölnåls stad, för att ha utfört utvändig ändring, takbyte innan bygglov och startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

Den 13 mars 2024 inkom en anmälan om olovlig utvändig ändring av tvåbostadshus, byte av takmaterial på rubricerad fastighet.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat lov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Den 13 mars skickade bygglovsenheten ut ett brev till fastighetsägaren med information kring upprättat ärende.

Den 14 mars inkom ett epostmeddelande från fastighetsägaren där han framförde att de utförde renoveringar på fastigheten, bland annat bytt tak, dränerat men ingen tillbyggnad har gjorts.

Den 22 mars besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde konstateras att fastigheten är under pågående renovering. Fönster utbytta, takbyte, dränering, garageport ska bytas ut. Informerade x (FÄ) att detaljplanen medger två lägenheter och det finns bygglov för två. De framförde att de inte inredde ytterligare lägenheter i huset utan endast renovering.

På plats konstaterades att takbytet troligtvis kräver bygglov och att de kan behövas bygglov i efterhand samt informerade om eventuella kommande sanktioner. Talade även om att det kan kräva lov för fasadändring om garageportarna tas bort. Ventilationsändring samt bärande konstruktion kan innebära anmälningspliktig åtgärd.

Den 29 oktober 2024 meddelades bygglov i efterhand för takbytet.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 10 oktober 2023.

*Tidigare beslut som har betydelse i ärendet
BN 1959-000132 Nybyggnad*

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000184

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplanen *område kring Hökegårdsgatan* med aktnummer 14-MÖL-3005 för bostadsändamål.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

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

Om en åtgärd kräver bygglov får den inte påbörjas innan byggnadsnämnden lämnat startbesked (10 kap. 3 § PBL).

Byggsanktionsavgift

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000184

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

7. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
8. den som begick överträdelsen, eller
9. den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

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

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

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

Byggnadsnämnden bedömer att takbytet innebär en betydande förändring av byggnadens visuella karaktär. Byggnadens, en tidstypisk välbevarad 50-tals villa, fasadmateriäl är huvudsakligen rött tegel och bytet från röda tegelpannor till gråa betongpannor ändrar byggnadens färgskala och huset originalgestaltning och uttryck.

Byggnadsnämnden bedömer att utförd åtgärd är lovpliktig enligt 9 kap. 2 § PBL.

Fastighetsägarna har bytt takmaterial på befintligt byggnad, från röda tegelpannor till gråa betongpannor. Nämnden anser inte att åtgärden faller inom undantagsregeln i 9 kap. 5 § PBL.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av ortofoto samt uppgifter från fastighetsägarna bedömer bygglovsenheten att takbytet har utförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan bygglov samt startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000184

sanktionsarean är 157,65 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 11 680 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Sammanfattning

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 157,65 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 11 680 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 11 680 kronor av X i egenskap av fastighetsägare till X, Mölnåls stad, för att ha utfört utvärding ändring, takbyte innan bygglov samt startbesked har meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 11 680 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Mathilda Källqvist, 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

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap. 60 § PBL). Det innebär att en av de som beslutats ska betala kan komma att krävas på hela summan för byggsanktionen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

48 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000184

Beslutsunderlag

Underrättelse inför beslut om byggsanktionsavgift	2024-10-11
Tjänsteanteckning Foton	2024-10-10
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-10-09
Beräkning byggsanktionsavgift Comprima	2024-10-09
Tjänsteanteckning Bild från GP artikel 5 mars 2024	2024-06-14
Protokoll Platsbesök	2024-03-22
Fasadritning Ursprungslovet BN 1959-000132	2024-03-15
Planritning Ursprungslovet BN 1959-000132	2024-03-15
Epostmeddelande fr x	2024-03-14
Skrivelse Information till fastighetsägaren gällande upprättat tillsynsärende	2024-03-13
Epostmeddelande	2024-03-06
Anmälan	2024-03-06

Expedieras till

Fakturering

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

49 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

X

§ 150

X - Byggsanktionsavgift för ändrad användning, olovligt inredande av bostad i affärsbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 46 556 kronor av X samt X i egenskap av ägare till fastigheten X, Mölnåls stad, för att ha ianspråktagit lägenhet nr 4 innan startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

2018-03-26 inkom en anmälan om olovligt inredande av bostad i affär, tillbyggnad samt förvanskning på rubricerad fastighet. Av anmälan framgick bland annat att byggnaden, som tidigare utgjorde en lanthandel, genom renoveringsåtgärder hade fått förändrad exteriör samt inretts med bostäder.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat lov eller startbesked för en sådan åtgärd när detta ärende upprättades.

Den 18 april 2018 besökte bygglovsenheten fastigheten. Det kunde vid tillfället konstateras ändringar på byggnaden såväl exteriört som interiört. Bland åtgärderna som utförts noterades att fönsterna nyligen bytts ut, en altan hade uppförts i direkt anslutning till byggnaden samt att det fanns två lägenheter på våning två ovanför affärslokalen. I samband med detta fick fastighetsägaren information om att de åtgärder som utförts var bygglovspliktiga samt stod i strid med reglerna om förvanskning i plan- och bygglagen. Bland annat ombads fastighetsägaren att eftersöka de äldre fönsterna som bytts ut. Vidare fattades ett beslut om lovförläggande (2018-07-05), där fastighetsägarna förelades att söka lov för åtgärderna. I oktober 2018 inkom så fastighetsägaren med en bygglovsansökan, ärende BN 2018-906. I ansökan redogjordes för fem lägenheter varav en skulle vara befintlig. 2018-11-07 görs en notering i bygglovsärendet gällande att ytan på vån 2 ovanför affärslokalen redan är ombyggd till två lägenheter men att affärslokalen på vån 1 samt lägenheten mot sydväst (nr 4) ännu ej är ombyggda. Enligt fastighetsägaren ska det även finnas en gammal befintlig lägenhet i byggnaden. En slutgiltig bedömning huruvida bygglov för åtgärderna kunde meddelas eller ej skedde dock inte och detta med anledning av att kompletteringar till ansökan trots flertalet anmaningar och påminnelser aldrig inkom till förvaltningen. Ärendet kunde därför inte behandlas och beslut kunde heller inte tas på grund av att beslutsgrundande handlingar saknades.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

2024-06-05 skickade bygglovsenheten ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt bad fastighetsägaren bemöta anmälan och besvara ett antal frågor gällande lägenheterna. Representant för fastighetsägaren svarade 2024-08-14 och framförde i huvudsak följande: Lägenheterna inreddes under åren 2017–2019, lägenheterna uppfyller kraven för bostadsutformning och man trodde man kunde inreda bostäder i en befintlig byggnad utan bygglov.

Fastighetsägaren har sedan april 2018 fått upprepad information om att åtgärderna är bygglovspliktiga samt att de stod i strid med reglerna om förvanskning i plan- och bygglagen då byggnaden är särskilt värdefull utifrån kulturmiljösynpunkt trots detta har byggnationerna fortsatt.

2024-08-19 besökte bygglovsenheten fastigheten på nytt, se protokoll från platsbesöket. Det finns nu fem lägenheter i byggnaden varav fyra är uthyrda och bebodda, den gamla affärslokalen på entréplan är ombyggd till lägenhet men används i dagsläget som kontor. Det kan konstateras att sedan anmälan inkom 2018-03-26 och platsbesök gjordes 2018-04-18 så har byggnationerna fortsatt med ändringar så väl exteriört som interiört på den gamla lanthandeln och fler lägenheter har inretts.

Bygglovsenheten har begärt in hyreskontrakt och hyresavier för samtliga lägenheter från när de togs i bruk men endast underlag för de hyresgäster som är folkbokförda på lägenheterna i dagsläget har inkommit. I mejlkonversation med fastighetsägaren har information framkommit att de två lägenheterna ovanför den gamla affärslokalen (nr 1 och 2) ska ha varit uthyrda sedan 2018-03-01. Lägenhet nr 3 ska enligt uppgift ha funnits sedan lång tid tillbaka, det finns dock inget bygglov för denna ändring men nuvarande fastighetsägare har hyrt ut lägenheten sedan 2020-03-01. Lägenhet nr 4 ska ha varit uthyrd sedan 2020-02-01, se mejl daterat 2024-10 23, kl 08.10. För övrigt finns det även ett vindsplan som enligt uppgift är tomt och endast kan nås med stege från utsidan.

X och X är lagfarna ägare till fastigheten sedan 2010-05-20.

Tidigare beslut som har betydelse i ärendet

Ansökan om lov inkom till byggnadsnämnden 2018-10-05 (BN 2018–906) men inget beslut har tagits då handlingar saknas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Kulturmiljövärden

Den aktuella byggnaden på fastigheten är utpekad som särskilt värdefull utifrån kulturmiljösynpunkt.

Byggnaden ingår i Mölnåls stads kulturmiljöprogram, område 27. Områdets särpräglade bebyggelsestruktur har ett starkt lokalhistoriskt värde med ett stort antal fristående

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

snickeriverkstäder. Byggnaden ingår även i Mölnåls stads byggnadsinventering över kulturhistoriska byggnader där den är klassificerad med stort kulturhistoriskt värde, det högre i en tvågradig skala och jämförligt med särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

Den före x har ett lokalhistoriskt värde i form av delaktighet i utvecklingen av Hällesåkers by kring sekelskiftet mot 1900-talet och med den specialiseringen mot möbelsnickeri som skedde i Lindome och Hällesåker under 1700- och 1800-talen.

Den har haft en central roll i Hällesåker. Att byggnaden kan förstås x har ett värde för förståelsen till byns utveckling under 1900-talet, och för förståelsen av tidigare mötesplatser och centrala platser i Hällesåker. X

Byggnaden har även miljöskapande värden för upplevelsen av byns struktur och utveckling längs x.

Den ingår i ett sammanhang av andra byggnader som tillkom vid 1900-talets början med centrala funktioner som var viktiga för samhällets utveckling. Dess karaktär ansluter till den övriga trähusbebyggelsen som finns i Hällesåker, men dess storlek och monumentala uttryck talar också om att det rör sig om en viktig verksamhet i byn.

Tillämplig lagstiftning

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

Det krävs bygglov för

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

Byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare av fastigheten eller byggnadsverket, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

52 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

överträdelsen. Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap 51 § PBL).

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

10. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
11. den som begick överträdelsen, eller
12. 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 § plan- och bygglagen (2010:900) ha påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen eller en del av en sådan ändring, och som innebär ändrad användning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar ändringen eller delen av denna är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. (9 kap 8 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

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

Observera att detta beslut endast avser ianspråktagande av lägenhet och inga övriga åtgärder.

Det har konstaterats att det i dag finns fem lägenheter i byggnaden varav den ena i dagsläget används som kontor. Det saknas hyresavtal och hyreskontrakt för lägenheterna sedan de togs i bruk men enligt uppgifter från fastighetsägarna så är två tagna i bruk under 2018, en ska vara befintlig sedan länge (oklart när ändrad användning genomfördes), en togs i bruk 2020 (nr 4) och den femte används som kontor (oklart när ändrad användning genomfördes).

Genom nämndens utredning så förefaller fastighetsägarens uppgifter stämma, i vart fall har inte motsatsen kunnat bevisas och någon annan information går ej att styrka. Då det har förflutit fler än fem år sedan överträdelsen för fyra av de fem lägenheterna, nämnden kan inte finna belägg för annat, så kan en byggsanktionsavgift för dessa fyra lägenheter, nr 1, 2, 3 och den lägenhet som används som kontor (nr 5) ej tas ut. För lägenhet nr 4 så har inte fem år förflutit sedan lägenheten togs i bruk 2020-02-01 varför Bygglövsenheten bedömer att då åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked finns därför förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Byggnadsnämnden ska, i ärenden som detta, i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov (lovföreläggande) enligt 11 kap. 17 § PBL.

Åtgärden kräver bygglov och startbesked

Det krävs bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd, (PBL 9 kap 2.3a §).

När överträdelsen begåtts

Med stöd av uppgifter från fastighetsägaren bedömer bygglövsenheten att lägenhet nr 4 togs i bruk för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella sanktionsarean är 45 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 46 556 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

54 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

byggsanktionsavgiften. Bygglovsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 45 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 46 556 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 46 556 kronor av X samt X i egenskap av ägare till fastigheten X, Mölnåls stad, för att ha ianspråktagit lägenhet nr 4 innan startbesked har meddelats.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 46 556 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Inspektör och bygglovhandläggare.

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

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap. 60 § PBL). Det innebär att en av de som beslutats ska betala kan komma att krävas på hela summan för byggsanktionen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

55 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

Beslutsunderlag

Beräkning byggsanktionsavgift BSA beräkning	2024-11-06
Tjänsteanteckning lgh 4 info	2024-11-05
Epostmeddelande d. fr FÄ	2024-10-29
Tjänsteanteckning när inreddes lgh resp togs i bruk	2024-10-23
Epostmeddelande c. Svar från FÄ	2024-10-23
Epostmeddelande b. svar från FÄ	2024-10-23
Epostmeddelande a. från FÄ	2024-10-21
Hyseskontrakt Nr 1	2024-10-20
Hyseskontrakt Nr 2	2024-10-20
Hyseskontrakt Nr 3	2024-10-20
Hyseskontrakt Nr 4	2024-10-20
Faktura/Kvitto för hyror av lägenheter 4 st	2024-10-20
Epostmeddelande in Sv: Ang vind	2024-10-07
Fotografi vind	2024-10-07
Tjänsteanteckning sammanställning bygglovsansökan 2018	2024-09-10
Planritning blivande A40.1-200, övre plan, (kopia fr BN 2018-000906)	2024-09-04
Planritning befintlig A40.1-002, övre plan, (kopia fr BN 2018-000906)	2024-09-04
Planritning befintlig A40.1-001, (kopia fr BN 2018-000906)	2024-09-04
Planritning blivande A40.1-100, (kopia fr BN 2018-000906)	2024-09-04
Bilaga foto från platsbesök	2024-08-29
Protokoll från platsbesök	2024-08-29
Bemötande Bemötande/redogörelse för inredning av bostäder	2024-08-14
Kommunicering frågor ang lgh	2024-06-05
Epostmeddelande Ang adressuppgifter	2024-06-05
Övrigt foto 2018	2018-04-18
Övrigt foto 2018	2018-04-18
Övrigt Fotografi från platsbesök 2018-04-18	2018-04-18
Anmälan	2018-03-26

Expedieras till

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsägare:

X

X

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

56 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

X

§ 151

X - Byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 483 468 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att olovligen ha ianspråktagit lokal för ett väsentligen annat ändamål än det den tidigare brukats för.

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

Ärendebeskrivning

Den 14 oktober upprättades en anmälan om eventuell olovlig ändrad användning från bankverksamhet till gym på rubricerad fastighet. Det har efter mejlkontakt med fastighetsägaren framkommit att åtgärder för att anpassa lokalen till ny användning har skett, trots avsaknad av startbesked samt bygglov. En komplett bygglovsansökan inkom den 9 oktober och startbesked samt bygglov meddelades i ärendet den 10 oktober 2024. Bygglovärendet handlägges i BN 2024-695.

Fastighetsägaren har, via representant X, den 17 oktober mejlledes meddelat att följande åtgärder vidtagits innan tidpunkt för meddelat bygglov och startbesked. Systemväggar, dörrar och glaspartier till tidigare kontor och mötesrum har demonterats, total väggyta ca 200 kvm. Borttag av textilmatta som ersatts med linoleummatta alternativt klinker i hela lokalen. Ommålning av väggar har skett. Ventilationskanaler har dragits om, ventilationsdon har tagits bort. Flödena har inte justerats. Nytt undertak samt ny belysning har monterats. Lättvägg om ca totalt 60 kvm har rivits. Ytskikt på befintliga toaletter har rivits samt ersatts med nytt klinker och kakel. Installation av el- och datautrustning har skett. Receptionsdisk har tillkommit samt pentry har återmonterats. Fastighetsägaren meddelar att arbetena enligt ovan har pågått från och med slutet av augusti.

Vid ett icke underrättat platsbesök i lokalerna utfört den 14 oktober kunde byggnadsnämnden konstatera att renoveringsarbetet var pågående. Fotografier togs i lokalen.

Det noterades att flertalet åtgärder var utförda trots att det endast passerat några dagar från lämnat startbesked, och det har i efterhand kunnat konstateras att den informationen som framkommit under platsbesöket överensstämde med de upplysningar om åtgärder som lämnats av fastighetsägaren enligt ovan.

Fastighetsägaren har förklarat att anledningen till att åtgärderna påbörjades innan meddelat startbesked var att det initialt bedömdes vara en gråzon huruvida bygglov krävdes för åtgärden. Detta då användningen både innan och efter åtgärderna kan klassas som centrumverksamhet. När info lämnade av byggnadsnämnden söktes lov direkt, men då hade redan vissa arbeten startat.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

57 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

Den 24 oktober har nämnden skickat ut en underrättelse inför beslut och den 16 november har fastighetsägaren återkommit med ett yttrande där de framhäver i huvudsak följande. Fastighetsägaren ifrågasätter huruvida det rör sig om ett väsentligt annat ändamål, detaljplanen medger både kontor och centrumverksamhet. Omgivningspåverkan har prövats i tidigare lov och ska inte prövas på nytt i ett bygglovsärende. Varken byggkonsult eller entreprenör bedömde att åtgärden var bygglovspliktig. Åtgärdena som vidtagits innan meddelat bygglov den 10 oktober bör anses som förberedande åtgärder, någon verksamhet har inte bedrivits i lokalen. Huvudmotivet bakom regler om startbesked sägs i förarbetena syfta till att ge byggnadsnämnden möjlighet att ingripa i ett tidigt skede innan "olagliga" åtgärder utförts. De anser därför i andra hand att sådana åtgärder som hade kunnat utföras utan bygglov vid anpassning för annan hyresgäst under inga förhållanden ska betraktas som en överträdelse. Hit hör byte och reovering av ytskikt samt flytt av invändiga lättväggar med tillhörande anpassning av ventilationskanaler och åtgärder med belysning samt el- och datainstallation. Det är inte rimligt att jämställa den typen av åtgärder med mer ingripande eller tekniskt komplicerade åtgärder ex brandcellsindelning. Åtgärdena som avser ytskikt, innerväggar och tekniska installationer har inte varit en förutsättning för de mer tekniskt komplicerade åtgärdena. Vidare anser fastighetsägaren att det i första hand inte föreligger skäl att ta ut sanktionsavgift. I andra hand anser fastighetsägaren att sanktionsavgiften inte ska beräknas på en större area än som motsvaras av de åtgärder som vidtagits innan bygglov beviljas, vilket omfattar 136 kvm. Sanktionsavgift utgör ett straff i Europakonventionens mening, och vid utrymme för tolkning ska den mildare tolkningen ges. Sanktionsavgiften står inte i rimlig proportion till överträdelsen. Syftet med bygglovsförfarandet är kommunens kontroll över ändring av byggnation, och de nu aktuella arbetena strider inte mot kommunens avsikter för området och kommunen har heller inte velat ha tekniskt samråd. Bygglov och startbesked erhöles omedelbart efter ansökan. Överträdelsen har inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet och måste anses vara av mindre allvarlig art, samt att fastighetsägaren snabbt har besvarat alla kommunens frågor. Det hemställs i första hand att sanktionsavgift jämkas till en fjärdedel, och i andra hand till hälften.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2019/1 för centrum, kontor, skola, parkering och transformatorstations ändamål.

Byggnaden är inte utpekad som särskilt värdefull utifrån kulturmiljösynpunkt.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

10. nybyggnad,

11. tillbyggnad, och

12. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

- j) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

- k) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
- l) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

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

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. (10 kap 3 § PBL)

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

13. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
14. den som begick överträdelsen, eller
15. 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11, eller en del av en sådan ändring, och som innebär ändrad användning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar ändringen eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser. (9 kap 8 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

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

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

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

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs bygglov för den åtgärd när en byggnad helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd (9 kap. 2 § 3a p. PBL). I första hand är det byggnadens senaste faktiska användning som är avgörande för huruvida bygglov krävs. Bygglov behövs även om förändringen inte medför några byggnadstekniska åtgärder.

Vad som är att anse som väsentligen annat ändamål får avgöras med ledning av praxis. I aktuellt fall är det ostridigt att aktuell lokal tidigare använts som bankkontor och att den nya användningen enligt sökt bygglov ska utgöra gymlokal. Verksamheten i ett gym skiljer sig i

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

60 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

en betydande utsträckning från den verksamhet som bedrivs på ett bankkontor. Öppettiderna kommer enligt lämnad verksamhetsbeskrivning vara från 05.00 – 23.00, och således betydligt mer generösa än sedvanliga kontorstider. Ändringen torde även innebära ett ändrat aktivitets- samt besöksflöde, och sammantaget en ändrad omgivningspåverkan. Byggnadsnämnden anser därmed att åtgärden innebär att byggnaden tas i bruk för ett väsentligen annat ändamål. Den omständighet som framförts av fastighetsägaren, att båda verksamheterna inrymmer i gällande detaljplan och att det därmed inte rör sig om en väsentligt annan ändring, föranleder ingen annan bedömning i frågan.

När överträdelsen begåtts

Av 10 kap. 3 § PBL framgår bl.a. att en bygglovspliktig åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har lämnat ett startbesked. Vad åtgärd i detta fall innebär framgår inte ytterligare i lagtexten, men förarbeten till tidigare plan- och bygglag har dock uttalat att frågan om åtgärd är knuten till när de egentliga byggnadsarbetena har kommit igång och att det inte är tillräckligt med att förberedande åtgärder vidtagits. Eftersom en bygglovspliktig ändring i en byggnad i form av ändrad användning är en åtgärd av den karaktär som inte nödvändigtvis är relaterad till byggnation eller måste kräva ingrepp i byggnadskonstruktionen, får huruvida påbörjande av åtgärd skett bedömas utifrån vilket syfte samt sammanhang arbetsmomenten har utförts (MÖD mål nr: P 7088-23). I aktuellt fall har flera åtgärder, både relaterade till inredning samt byggnation, företagits i ett led med syfte att omvandla en banklokal till en gymlokal och åtgärderna kan inte anses vara av enbart förberedande karaktär. Således anser byggnadsnämnden att den bygglovspliktiga åtgärden är påbörjad innan lämnat startbesked och i och med att de åtgärder som uppställts av fastighetsägaren sammantaget har utförts. Det bör poängteras att vissa av de åtgärder som utförts är av den karaktären att de även enskilt kräver startbesked, så som ventilationsarbeten.

Att verksamheten vid tillfället inte öppnat för allmänheten och gymbesökare ändrar inte nämndens bedömning i frågan.

Med stöd av ovan bedömer även bygglovsenheten att åtgärden utförts för mindre än fem år sedan, varför en byggsanktionsavgift ska tas ut. (11 kap. 58 § PBL).

Bygglov har meddelats i efterhand

Bygglov samt startbesked har meddelats den 10 oktober 2024, ärende BN 2024-695.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Nämnden bedömer att ianspråktstagande är utfört utan förestående startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Fastighetsägaren har yrkat på, vid det fall som byggsanktion beslutas, att avgiften ska beräknas utifrån den arean som motsvaras av ytskikt i våtrum, bärande väggar och brandcellsväggar – åtgärder som enligt fastighetsägaren skett innan bygglov meddelats och som omfattar en yta om totalt 136 kvm. Vidare menar fastighetsägaren på att överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet och måste anses vara av mindre allvarlig art, och att avgiften således bör sättas ner till i första hand en fjärdedel, och i andra hand till hälften.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

61 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

Nämnden bedömer mot bakgrund av de åtgärder så som ventilationsarbeten, ändring i planlösning samt nya ytskikt i våtrum som vidtagits att den aktuella lokalen är berörd och omfattas av de utförda åtgärderna i sin helhet. Den beräkningsgrundande arean uppgår således till 670 kvadratmeter, vilket motsvarar lokalens area såsom denna angivits vid ansökan av bygglov. Därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 483 468 kronor.

Den omständighet att överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan kan enligt förarbeten vara en grund till en nedsättning av byggsanktionsavgift, liksom att överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. I aktuellt fall bedömer nämnden att fastighetsägaren inte rimligen bort anta att åtgärden inte krävt bygglov, mot bakgrund av den byggnadsmässiga omfattningen av åtgärden samt med hänsyn till de olika typer av verksamheter som bankkotor kontra gymlokal utgör. Därmed anses fastighetsägaren ha varit oaktsam i förfarandet och nedsättning av avgift i aktuellt fall bedöms ej vara motiverat.

Proportionalitet

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

Förvaltningens förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 483 468 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att olovligen ha ianspråktagit lokal för ett väsentligen annat ändamål än det den tidigare brukats för.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 483 468 kronor.

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

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

62 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000712

Beslutsunderlag

Yttrande från FÄ	2024-11-17
Epostmeddelande till FÄ	2024-11-12
Epostmeddelande fr FÄ	2024-11-12
Underrättelse	2024-10-24
Epostmeddelande	2024-10-23
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-10-21
Plan- och fasadritningar	2024-10-21
Epostmeddelande	2024-10-17
Epostmeddelande	2024-10-16
Protokoll oplanerat platsbesök	2024-10-14
Fotografi	2024-10-14
Bekräftelse av mottaget ärende till FÄ	2024-10-14
Anmälan	2024-10-14

Expedieras till

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsägare:

X

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000731

§ 152

Riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete, svar på remiss

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder tjänsteskrivelsen som svar på remissen.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har sänt Riktlinjer för systematiskt brandskyddsarbete på remiss till samtliga nämnder utom krisledningsnämnden, valnämnden och överförmyndarnämnden. Svar ska ha inkommit till stadsledningsförvaltningen senast den 31 januari 2025.

Riktlinjerna syftar till att staden ska uppfylla de krav som ställs i Lagen om skydd mot olyckor och Arbetsmiljölagen och som förtydligats i Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat en tjänsteskrivelse med bedömning. Förvaltningen är positiv.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända tjänsteskrivelsen som svar på remissen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Bygg- och miljöförvaltningens tjänsteskrivelse 11 november 2024.

Utdrag

Stadsledningsförvaltningen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

64 (67)

2024-12-04

Diarienummer BN 2024-000790

§ 153

Verksamhetsplan 2025 – 2027

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar verksamhetsplanen för 2025 - 2027.

Ärendet

Av stadens styrprinciper framgår att samtliga nämnder ska upprätta verksamhetsplaner och verksamhetsberättelser. Verksamhetsplanen är en styrande överenskommelse mellan nämnd och förvaltning. Verksamhetsplanen syftar till att visa nämndens övergripande prioriteringar och inriktning för förvaltningen med fokus på förändring och utveckling inom kärnverksamheten. Stadens vision visar vägen och ligger till grund för strategisk planering och utveckling.

Bygg- och miljöförvaltningens arbete leds av byggnadsnämnden och miljönämnden. Nämnderna har enats om en gemensam målbild och har tre gemensamma och likadant formulerade mål. Den gemensamma målbilden tydliggör riktningen och vad nämndernas vilja är på lång sikt. Målbilden bygger på stadens vision och där vi använder kunskap, mod och kreativitet för att bli den bästa möjliga förvaltning. Målbilden sammanfattas med tre punkter.

- Vi är den myndighet vi själva vill möta
- Vi gör det enkelt att göra rätt
- Vi ger bästa möjliga service

Nämndmålen är:

- Bygg- och miljöförvaltningen utvecklar sina arbetssätt och metoder med fokus på processkartläggningar och digitalisering för att nå bästa möjliga miljö- hälso- och samhällsnytta
- Bygg- och miljöförvaltningen bidrar till att hela kommunen har långsiktigt hållbara och trygga miljöer med god gestaltning, som är anpassade till platsens unika förutsättningar och behov.
- Bygg- och miljöförvaltningen är den myndighet vi själva vill möta, vi gör det enkelt att göra rätt och levererar bästa möjliga service

En ökad digitalisering med bättre digitala tjänster till nytta för våra kommuninvånare och näringsliv ligger högt på prioriteringen för nämnderna. Vi vill bidra till stadens gemensamma arbete på bästa möjliga sätt inom samhällsbyggnadsområdet utifrån nämndernas resurser.

Under 2025 kommer fortsatt fokus vara på att klara en ekonomi i balans. Byggnadsnämnden är starkt beroende av konjunkturen som påverkar antalet inkommande ärenden, både till storlek och antal. Detta påverkar intäkterna som minskar under de perioder där byggkonjunkturen och byggandet går ner. Det gäller framförallt bygglovsintäkter men också intäkter inom kart- och mätverksamheten. Även miljönämnden påverkas av ekonomiska konjunkturen, men inte på ett lika tydligt sätt som byggnadsnämnden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

65 (67)

2024-12-04

Diarienummer BN 2024-000790

Kompetensförsörjning och att värna befintlig personal är viktiga strategiska områden för nämnderna.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta verksamhetsplan 2025 - 2027.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Utdrag:

Stadsledningsförvaltningen

Miljönämnden

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

66 (67)

2024-12-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000801

§ 154

Internkontrollplan 2025

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar internkontrollplanen.

Ärendebeskrivning

Stadens nämnder ska varje år anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen. Bygg- och miljöförvaltningen har, med riskbedömningar som grund, tagit fram ett samordnat förslag till förvaltningens båda nämnder.

Förslaget till internkontrollplan innehåller bland annat riskbedömning samt vilka rutiner och kontrollmoment som ska följas upp.

Resultatet av uppföljningen ska rapporteras till nämnden i den omfattning som fastställts i internkontrollplanen. Nämnden ska dessutom rapportera resultatet från uppföljningen av den interna kontrollen inom nämnden till kommunstyrelsen. Avrapporteringen till kommunstyrelsen samordnas med den process som tillämpas för uppföljning av stadens övriga styrdokument.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta internkontrollplanen. Ärendet har inte behandlats i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till internkontrollplan.

Utdrag

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

67 (67)

2024-12-04

§ 155

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande