



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-08-21

Sida 1(53)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 17.15

Beslutande

*Ledamöter*

Tomas Angervik (S), ordförande

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Kenth Bodin (S) ej § 95

Michael von Braun (M)

Jakob Mattsson (KD)

Tomas Dahlqvist (SD)

*Tjänstgörande ersättare*

Kenneth Viberg (M)

Lars Lundell (SD) § 95

Övriga närvarande

*Ersättare*

Lars Lundell (SD) ej § 95

*Tjänstemän m.fl.*

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Staffan Sjöberg, administrativ chef

Dragan Danilovic, bygglovschef

Mikaela Toftahag, enhetschef kart-, mät och lantmäterienheten t.o.m § 98

Annika Fehrling, bygglovshandläggare

Björn Ekblad, bygglovshandläggare, t.o.m. § 98

Christina Gredenhag, bygglovshandläggare

Katarina Janeblom, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Ändring i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 87
Meddelanden	§ 88
Delegeringsbeslut	§ 89
Information - Undantag från krav att tillgängliggöra värdefulla dataset avgiftsfritt	§ 90
Annestorp 3:37 (Djurstensvägen 17B) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad	§ 91
Hassungared 2:54 (Gårdaliden 34A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, yttrande till mark- och miljödomstolen	§ 92
Annestorp 5:126 (Fritzes väg 4) Annestorp 5:127 (Fritzes väg 2) - Bygglov för nybyggnad av bostadshus, verksamhet samt komplementbyggnad	§ 93
X - Rättelseföreläggande samt byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad och röckanal	§ 94
X – Fasadändring, ny byggsanktionsavgift	§ 95
X - Byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad	§ 96
X - Beslut om byggsanktionsavgift, rättelseföreläggande samt lovföreläggande	§ 97
Våmmedal 2:172 (Ekenleden 2) - Bygglov för nybyggnad av affärslokaler	§ 98
Deltagande i konferenser	§ 99
Information	§ 100



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2024-08-21

Sida  
4 (53)

### § 87

#### Ändring i föredragningslistan och anmälan om jäv

Kenth Bodin anmäler jäv i punkt 10, Livered 1:68.

---

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

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (53)

2024-08-21

### § 88

#### Meddelanden

##### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. X – Överklagande av beslut om rättelseföreläggande. Dnr BN 2023-000756.
- b. Annestorp 5:45 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Dnr BN 2024-000055.
- c. Delbanco 1 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena angående bygglov med startbesked för utvändig ändring av flerbostadshus, ändring av ventilation och installation av solceller. Dnr BN 2023-000586.
- d. Dvärred 2:146 - Mark- och miljödomstolen avslår x yrkande om syn samt avslår samtliga överklaganden angående bygglov för nybyggnad av boende med särskild service, LSS. Dnr BN 2022-000556.
- e. Dvärred 4:7 - Överklagande av beslut om nekat förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Dnr BN 2024-000273.
- f. Greggered 1:71 - Överklagande av beslut om nekat förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage. Dnr BN 2023-000854.
- g. Hassungared 2:54 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och avslår ansökan om bygglov gällande nybyggnad av enbostadshus och garage. Dnr BN 2023-000834.
- h. X – Överklagande av beslut angående rättelseföreläggande gällande åtgärder som medfört förvanskning. Dnr BN 2018-000273.
- i. Knipered 1:4 - Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage (överklagat Lst dnr 6155-2024), Beslut om överklagande över länsstyrelsens beslut. Dnr BN 2021-000879.
- j. KS § 106 - Koncernövergripande handlingsplan för att motverka kvalificerade välfärdsbrott.
- k. X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast angående bygglov för inredande av ytterligare bostad i enbostadshus, fasadändringar, markförändring samt stödmurar samt rättelseföreläggande förenat med vite Dnr BN 2022-000705.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2024-08-21

Sida  
6 (53)

l. KS § 149 - Ekonomisk rapport april - Mölnåls stad

m. Pytsen 1 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om bygglov för fasadändring av enbostadshus samt inre ändring av garage till förråd. Dnr BN 2024-000221

n. Spårröd 1:17 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och avslår ansökan om bygglov angående beslut om bygglov för nybyggnad av boende med särskild service (LSS - 6 lgh) och komplementbyggnad. Dnr BN 2023-000741

o. X – Överklagande av beslut om byggsanktionsavgift. Dnr BN 2024-000182

p. Varfågeln 15 – Överklagande av beslut gällande slutbesked med yrkande att beslutet upphävs. Dnr BN 2020-001168

q. Vinbäret 13 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om avvisning av överklagande av beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Dnr BN 2023-000122

r. X - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående rättelseföreläggande. Dnr BN 2022-000764

### Utdrag

Akten

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



# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2024-08-21

Sida  
7 (53)

## § 89

### Delegeringsbeslut

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

#### Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut till och med 20240808.

#### Bostadsanpassningsbeslut

2024-031	2024-157
2024-040	2024-160
2024-075	2024-161*
2024-092	2024-162*
2024-102**	2024-163*
2024-111	2024-164
2024-112	2024-166
2024-115	2024-167
2024-124	2024-168
2024-128	2024-169*
2024-129	2024-170*
2024-130	2024-172*
2024-131	2024-174*
2024-132	2024-175
2024-133	2024-176*
2024-134	2024-179
2024-135*	2024-180
2024-136	2024-183
2024-138*	2024-185*
2024-139	2024-186*
2024-140	2024-187*
2024-142*	2024-188*
2024-143	2024-189*
2024-145*	2024-190*
2024-146	2024-192
2024-148	2024-203*
2024-149	2024-204*
2024-152	2024-205*
2024-154*	2024-208
2024-155	2024-209*
2024-156*	

Avskrivna:

2024-144

2024-173

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000489**

### § 90

## Information - Undantag från krav att tillgängliggöra värdefulla dataset avgiftsfritt

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

### Ärendebeskrivning

Ett nytt EU-direktiv kräver att kommunen tillgängliggör vissa dataset avgiftsfritt till allmänheten från den 9 juni 2024. Syftet är att främja digital innovation och öka nyttan av data från den offentliga sektorn. Det finns möjlighet att besluta om ett undantag från avgiftsfritt tillgängliggörande som gäller fram till den 9 februari 2025.

Ett beslut om undantag föreslås för att ge stadens förvaltningar mer tid att utreda konsekvenser av ett avgiftsfritt tillgängliggörande med hänsyn till intäktsbortfall och säkerhetsfrågor, samt till att hitta tekniska lösningar för hur tillgängliggörandet ska gå till. Härefter får berörda nämnder också möjligheten att justera sina beslutade avgiftstaxor för 2025 i linje med direktivet.

Förvaltningen har gjort bedömningen att nämnden inte behöver ta beslut i ärendet.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000031**

Bob Delmefors  
Djurstensv 21,  
435 39 MÖLNLYCKE

### § 91

### **Annestorp 3:37 (Djurstensvägen 17B) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Nils-Åge Holmstrand.

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

#### **Ärendet**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-01-15.

Åtgärden har prövats i förhandsbesked, BN 2022-59, 2022-12-07 för ett enbostadshus i ett plan med växthusdel samt komplementbyggnad om 230+80 kvm byggnadsarea och bruttoarea. Fastigheten har därefter styckats av från Annestorp 3:31.

Fastigheten omfattar 1 500 kvm.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus med sammanbyggt växthus och garage. Åtgärden omfattar ca 322 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 405 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnadshöjden är 4,7 m och takvinkeln 17 och 24 grader.

Fasadbeklädnad av plåt, glas och puts. Fasadkulören är svart.

Takbeläggning av plåt.

Ansökan var komplett 2024-06-29.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

#### **Yttranden**

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-05-24. 2024-05-30 inkom svar med anvisningar om gällande avloppstillstånd.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000031**

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-05-24. 2024-05-24 inkom svar med anvisningar om placering av sopkärl.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

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 2024-05-24, Annestorp 3:22, 3:31, 3:35 och 3:37. Inga synpunkter har inkommit.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2024-02-15.

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 lämnas.

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

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Avgiften för bygglov är 57 300 kronor.

Avgiften för utstakning är 12 033 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning.

Avgiften för lägeskontroll är 5 730 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

### För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000031**

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

### Upplysningar

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

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

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till miljöenheten.

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

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

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000031**

### Beslutsunderlag

Certifikat KA	2024-06-29
Remissvar utan erinran, ANNESTORP 3:37, Monica Helena Delmefors	2024-06-03
Remissvar utan erinran, ANNESTORP 3:37, Bob Delmefors	2024-05-31
Remissvar från Miljönämnden	2024-05-30
Remissvar utan erinran, ANNESTORP 3:22, Gunilla Ericson	2024-05-27
Remissvar utan erinran, ANNESTORP 3:22, Bengt Ericson	2024-05-24
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2024-05-24, 09:58	2024-05-24
Remissvar Från TEF Å/A	2024-05-24
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2024-05-24, 08:10	2024-05-24
Rev planritning A-40.1-103P takplan	2024-05-21
Rev sektionsritning A-40.2-101P Sektion A-A och B-B	2024-05-21
Rev sektionsritning A-40.2-102P marksektion	2024-05-21
Rev fasadritning A-40.3-101P söder och norr	2024-05-21
Rev fasadritning A-40.3-102P väster och öster	2024-05-21
Handlingsförteckning	2024-05-21
Rev nybyggnadskarta	2024-05-21
Rev planritning A-40.1-101P entréplan	2024-05-21
Rev planritning A-40.1-102P plan 2	2024-05-21
Sammanställning e-tjänst	2024-01-15

### Expedieras till

Fakturering  
Statistik  
Skatteverket

Brev om lov

(Beslut)

Miljöförvaltningen

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (53)

2024-08-21

Diarienummer BN 2023-000834

### § 92

## Hassungared 2:54 (Gårdaliden 34A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, yttrande till mark- och miljödomstolen

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden lämnar följande yttrande:

Byggnadsnämnden vidhåller att marken på fastigheten Hassungared 2:54 inte är av sådan beskaffenhet att den kan anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Bedömningen är att denna typ av svårbrukad och svårtillgänglig mark inte är sådan som lagstiftaren avsett skydda i syfte att tillförsäkra samhället livsmedelsförsörjning. Byggnadsnämnden emotser dom i högre instans då ett tydligt prejudikat idag saknas.

### Ärendet

Byggnadsnämnden gav bygglov för enbostadshus och garage 2024-05-07. Ärendet överklagades varefter länsstyrelsen upphävde bygglovets. Länsstyrelsens beslut överklagades därefter av den sökande. Mark- och miljödomstolen har nu förelagt byggnadsnämnden att yttra sig. Yttrandet ska lämnas senast 2024-08-30. Ärendet var uppe som information på arbetsutskottet den 12 augusti 2024 och då lade Tomas Angervik (S) och Samverkan för Mölnåls fram nedanstående förslag.

### Bedömning

Bygglov beviljades på förslag av politiker i byggnadsnämnden. Bygg- och miljöförvaltningen gör samma bedömning som inför beslutet om bygglov och överlämnar därför till nämnden att formulera yttrandet.

### Ledamöternas förslag till beslut

Tomas Angervik (S) och Samverkan för Mölnåls föreslår att nämnden lämnar följande yttrande: "Byggnadsnämnden vidhåller att marken på fastigheten Hassungared 2:54 inte är av sådan beskaffenhet att den kan anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Bedömningen är att denna typ av svårbrukad och svårtillgänglig mark inte är sådan som lagstiftaren avsett skydda i syfte att tillförsäkra samhället livsmedelsförsörjning. Byggnadsnämnden emotser dom i högre instans då ett tydligt prejudikat idag saknas."

Fredrik Lesell (L) föreslår att nämnden inte lämnar något yttrande.

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att lämna Tomas Angerviks (S) och Samverkan för Mölnåls yttrande.

Justeraandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (53)

2024-08-21

### Utdrag

Akten

Mark- och miljödomstolen

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000864**

Emrahus Projektutveckling AB

Box 21

261 22 Landskrona

### § 93

#### **Annestorp 5:126 (Fritzes väg 4) Annestorp 5:127 (Fritzes väg 2) - Bygglöv för nybyggnad av bostadshus, verksamhet samt komplementbyggnad (överklagat, Lst dnr 17615-2024)**

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Erica Mårtensson, Box 21, Emrahus Projektutveckling AB, 261 22 Landskrona.

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

##### **Ärendet**

Ansökan enligt ovan har inkommit 2023-12-22 och var komplett 2024-06-17 (datum för Länsstyrelsens upphävande av beviljat bygglov).

Åtgärden omfattar totalt ca 448 m<sup>2</sup> byggnadsarea, tillika bruttoarea. Byggnadshöjden är ca 3,0 meter, nockhöjd ca 4,7 meter m och takvinkel huvudsakligen ca 12 grader.

Fasadbeklädnad av gröngrå puts, takbeläggning huvudsakligen av papp, vissa delar ”grästak”.

Komplementbyggnad (förråd) byggnadshöjd ca 2,6 meter, takvinkel ca 17 grader, fasad liggande fjällpanel järnvitriolbehandlad, svart takpapp.

Viss schaktning sker inom fastigheterna och en stödmur, höjd ca 1,3 meter, uppförs i tomtplatsens västra del.

Tidigare beviljat bygglov för sökt åtgärd, beviljat 2024-04-03, § 48, har överklagats till Länsstyrelsen av ett antal närboende. Länsstyrelsen upphävde 2024-06-17 bygglovet på formella grunder, med motiveringen:

*”Förhandsbeskedet gällde tre enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Nämnden bedömde att denna bebyggelse följde bebyggelsestrukturen för området. Den nu ansökta åtgärden är utformad på ett annat sätt där man tar två av fastigheterna i anspråk för att bygga en betydligt större byggnad med tillhörande komplementbyggnad. Enligt länsstyrelsen utgör detta en annan bebyggelsestruktur och en annan omgivningspåverkan än vad som är bedömt i förhandsbeskedet. Länsstyrelsen anser att nämnden därför behövt bedöma om åtgärden är förenlig med bland annat 2 kap. 6 § PBL och 2 kap. 9 § PBL utifrån dessa ändrade förutsättningar i det nu aktuella ärendet. Då detta inte är gjort anser*

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000864**

*länsstyrelsen att nämndens beslut inte uppfyller motiveringsskyldigheten i 32 § FL och att detta är en så allvarlig brist i nämndens hantering att beslutet ska upphävas och lämnas tillbaka till nämndens för fortsatt handläggning."*

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Positivt förhandsbesked för byggnation av enbostadshus på fastigheterna har beviljats 2022-08-24, § 77.

För fastigheterna finns ett gällande positivt förhandsbesked, beviljat 2022-08-24, § 77, avseende totalt tre enbostadshus på fastigheterna Annestorp 5:125, 5:126 och 5:127.

### Yttranden

Tillgänglighetsutlåtande föreligger, LuMe 2023-01-19. Projektet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla krav på tillgänglighet.

Trafikbullerutredning föreligger, Soundview 2024-01-24, gällande bullerkrav uppfylls.

Brandskyddsbeskrivning föreligger, Sweco 2024-01-26. Byggnaden är i verksamhetsklass VK5b, "LSS-boende".

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran, utöver att trafikenheten haft synpunkter på siktförhållandena vid utfarten. Sökanden har därefter reviderat ansökan för att tillmötesgå dessa synpunkter.

De grannar och andra sakägare (delägarna i Fritzes vägförening) som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ett flertal erinringar/synpunkter har inkommit till byggnadsnämnden, vilka kan sammanfattas som oro för störningar -"vilka ska bo där?"- och oro för ökad trafikbelastning på Fritzes väg.

Sökanden har 2024-03-11 bemött dessa yttranden, se handling ID 632183.

Inget nytt grannhörande har skett efter länsstyrelsens upphävande av lovet, eftersom inget ändrats i sak avseende utformning, placering eller liknande förhållanden.

Sökanden har i yttrande 2024-07-01 kommenterat vad som anses vara ett enbostadshus samt trafikförhållandena på platsen, se handling ID 64 79 90.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000864**

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd följer intentionerna i det positiva förhandsbeskedet beviljat 2022-08-24. Det positiva förhandsbeskedet omfattade byggnation av tre enbostadshus på byggplatsen, ett delvis trädbevuxet fält. Platsen omges av spridd villabebyggelse av blandad karaktär, på tomter med uppvuxen vegetation. Området är inte utpekad som kulturhistoriskt intressant i kommunens översiktplan.

Även om denna byggnads area är större än andra byggnader i närområdet, så är den på intet sätt kraftigt avvikande eller på annat sätt uppseendeväckande. Byggnaden är i ett plan, diskret färgsatt i gröngrå puts, med papptak. Omgivningen består av utspridd villabebyggelse av varierande storlek i ett småkuperat landskap.

Liknande byggnader finns på ett antal platser i bostadsområden i kommunen, där de väl smälter in i bebyggelsestrukturen.

Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att nämnden ”behövt bedöma om åtgärden är förenlig med bland annat 2 kap. 6 § PBL och 2 kap. 9 § PBL utifrån dessa ändrade förutsättningar i det nu aktuella ärendet.”

Kraven i 2 kap. 6 § PBL (landskapsbild, kulturvärden, teknisk försörjning m.m) bedömer nämnden kunna uppfyllas lika gott i den nu aktuella ansökan om 448 m<sup>2</sup> som i två ”typiska enfamiljs-typhus” om ca 160 m<sup>2</sup> vardera.

Även beträffande kraven i 2 kap. 9 § PBL (påverkan på grundvatten m.m. avseende fara för människors hälsa och säkerhet) bedömer nämnden att dessa krav uppfylls lika väl för denna byggnation som för två mindre byggnationer.

Sakägare i ärendet har synpunkter på trafiksäkerhet och trafikbelastning på Fritzes väg. Tekniska förvaltningens trafikenhet har hörts i ärendet, och har ingen erinran i frågan, utan påpekar endast vikten av god sikt vid utfarter. Sökanden har därefter reviderat ansökan i linje med trafikenhetens synpunkter.

Sakägare uttrycker oro för vilka som kan tänkas komma att bo i nybyggnationen. Vid byggnation av en bostad, så ligger det inte inom byggnadsnämndens ansvarsområde att avgöra vilka som kan komma att bo där. Synpunkter som framförts avseende upplevd otrygghet med mera kan inte hanteras inom ramen för bygglov utan får, om behovet uppstår, hanteras av annan myndighet.

Att denna byggnad är ett ”stödboende” för unga innebär ändå att det är ett bostadshus, vilket omfattas av det positiva förhandsbeskedet, och att bygglov därmed kan beviljas.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000864**

### Förslag till beslut

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

### Beslutsgång

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

### Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Byggnadsnämndens protokoll 2024-04-03, § 48.

### Avgift

Avgift för bygglov är redan betalt.

Avgift för utstakning och lägeskontroll tillkommer. Moms 25 % tillkommer för dessa tjänster.  
Faktura skickas i eget brev. Taxan är fastställd av kommunfullmäktige.

### För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

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

### Upplysningar

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

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

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

Enligt Radonriskkartan för Göteborgs och Mölnåls kommuner ligger fastigheten inom lågriskområde för radon.

Udstakning och lägeskontroll kan beställas hos Bygg- och Miljöförvaltningens kartenhet på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdag> eller e-post [matning@molndal.se](mailto:matning@molndal.se).

Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000864**

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

### Handlingar som ingår i beslutet

Byggnadsnämndens beslut om bygglov, med tillhörande handlingar

2024-04-03

Länsstyrelsens beslut, upphävande av bygglovet

2024-06-17

Yttrande från sökande

2024-07-01

### Sändlista

Statistik

Skatteverket

Brev om lov

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Annestorp 5:26

Kristina Mörning

Niclas Mörning

Annestorp 5:45

Ildiko Soos

Laszlo Soos

Annestorp 5:124

Lena Hed

Johan Hed

Annestorp 5:123

Andreas Stenberg

Linn Johansson

Annestorp 1:63

Niclas Börjesson

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

X

### § 94

## X - Rättelseföreläggande samt byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad och rökkanal

### Byggnadsnämndens beslut

Ärendet avslutas då rättelse skett.

### Ärendebeskrivning

2023-06-20 inkom en anmälan om eventuell olovlig installation av eldstad/rökkanal på rubricerad fastighet. Enligt anmälan ska det gjorts en olovlig installation av eldstad/rökkanal och fotografier på åtgärden är bifogade.

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

Fastighetsägaren svarade 2023-10-29 på informationsbrevet om upprättat tillsynsärende och skriver att det är en befintlig skorsten och innan fastighetsägaren förvärvade stugan så var det en bastu.

2024-05-31 skickade bygglovsenheten ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren har inte återkommit med något svar.

Genom granskning av flygbilder konstateras det att skorstenen syns på fotografi taget 2023-04-18 medan det på fotografi taget under 2021 tydligt syns att skorstenen ej är monterad (se bilaga *sammanställning*). Fotografierna från Google street view är något svårare att granska men det kan konstateras att skorstenen inte syns på bilderna och att den ej är installerad i oktober 2021.

Enligt fastighetsägaren så ska skorstenen vara befintlig men den syns inte på flygbilder tagna innan nuvarande ägare köpte fastigheten 2020-10-07. Vidare hävdar fastighetsägaren att innan hen köpte stugan så var det en bastu. På grund av avsaknad av skorsten på de tidigare flygbilderna så konstaterar nämnden att det i så fall inte handlade om en vedeldad bastu och att montering av skorsten indikerar på installation eller väsentlig ändring av eldstad och rökkanal.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2020-10-07.

### Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I *Framtidens Mölnåls översiktsplan för Mölnåls kommun*, antagen den 15 mars 2023, är den befintliga markanvändningen tätortsbebyggelse.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

### **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).

### *Byggnmälan*

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

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

### *Bygglov*

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 § plan- och bygglagen).

### *Rättelseföreläggande*

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

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

Ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse (11 kap. 37 § PBL).

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

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

I ett föreläggande enligt 20 § får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har fått laga kraft (11 kap. 38 § PBL).

### *Byggsanktionsavgift*

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

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

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

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

### **Bedömning**

#### *Åtgärden kräver startbesked*

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

Starbesked för åtgärden bedöms kunna beviljas i efterhand, förutsatt att installationen uppfyller gällande föreskrifter.

#### *När överträdelsen begåtts*

Med stöd av fotografier bedömer bygglovsenheten att installationen av eldstaden uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL). Enligt flygfotografier monterad efter 2022-06-24.

#### *Föreläggande om rättelse*

Om någon har vidtagit en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen eller mot föreskrifter som har beslutats med stöd av lagen får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att rätta det som utförts. Föreläggandet får förenas med vite.

I aktuellt fall avser rättelse att installationen monteras ned och plockas bort.

#### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. En eldstad berörs och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 5 730 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

#### *Frågan om proportionalitet*

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

#### *Sammanfattning*

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beräknas till 5 730 kronor.

#### **Förslag till beslut**

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

2. Förelägger fastighetsägaren X att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL, på fastigheten X, Mölnåls stad, montera ner eldstad samt rökrör. Åtgärden ska vara genomförd senast 2024-11-30.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Vid platsbesök den 21 augusti 2024 kunde det konstateras att rättelse skett. Nytt förslag till beslut är att ärendet därmed avslutas.

#### **Beslutsgång**

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

#### **Avgift**

Ingen byggsanktionsavgift tas ut då rättelse skett och ärendet avslutas.

#### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000438**

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteanteckning sammanställning	2024-06-20
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-06-14
Epostmeddelande fr FÄ	2023-10-29
Fotografi	2023-06-20
Fotografi	2023-06-20
Fotografi	2023-06-20
Anmälan	2023-06-20

### Expedieras till

Fastighetsägare:

X

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

X

### § 95

### X – Fasadändring, ny byggsanktionsavgift

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en ny byggsanktionsavgift om 7 244 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats samt trots beslutad byggsanktionsavgift därefter inom skälig tid inte vidtagit rättelse.

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

#### Ärendebeskrivning

Den 3 september 2020 inkom en anmälan om eventuell olovlig nybyggnad av skärmtak på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. PBL upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2020-000832. Den 15 oktober 2020 inkom ytterligare information till byggnadsnämnden där det framkom att taket på en komplementbyggnad inom fastigheten ändrats från sadeltak till pulpet. Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat bygglov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Fastighetsägaren har underrättats gällande upprättat ärende samt den skrift som inkommit till nämnden den 15 oktober och fått möjlighet att bemöta detta. Svar inkom till nämnden den 18 januari 2021.

Mot bakgrund av att fasadändringen bedömdes lovpliktig fattade byggnadsnämnden den 25 oktober 2023 ett beslut om lovföreläggande, där fastighetsägaren förelades att inkomma med en ansökan om lov jämte tillbörliga handlingar senast 22 november 2023. Beslutet har vunnit laga kraft.

Den 8 november 2023 beslutade byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om totalt 3 622 kr skulle tas ut, med anledning av att fasadändringen utförts utan meddelat bygglov och startbesked. Beslutet har vunnit laga kraft.

Förvaltningen noterar att lovansökan, vid tidpunkt för expediering av denna skrivelse, inte inkommit trots skriftlig påminnelse.

Den 14 juni 2024 underrättades fastighetsägaren om att beslut om ny byggsanktionsavgift ämnas fattas. Denne ombads att yttra sig inför beslut senast 1 augusti 2024. Ett yttrande har inte inkommit.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 14 april 2010.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

### Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplanen Norra Liveredsområdet med aktnummer 14-KÅL-994. Av detaljplanen framgår i huvudsak att fastigheten får användas för bostadsändamål, att komplementbyggnaden är uppförd på så kallad korsprickad mark det vill säga mark där uthus och dylik undantagsvis får uppföras. Vidare framgår att uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader icke får uppföras till större höjd än 2,5 meter.

### 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).

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

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 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 för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser, (9 kap 10 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

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

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

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skäligen tid att vidta rättelse. (9 kap 2 § PBF)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

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**

*Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Av utredning i ärendet framgår att aktuell komplementbyggnad ursprungligen uppfördes med ett sadeltak och har därefter ändrats till pulpet. Något bygglov eller startbesked har inte erhållits innan åtgärden utfördes.

Det krävs bygglov för att ändra en byggnads yttre så att dess utseende avsevärt ändras. I begreppet ingår flera olika åtgärder som att till exempel byta färg eller taktäckningsmaterial. Lov krävs även för att göra andra ändringar av en byggnad så som exempelvis byte av fönster eller tilläggsisolering om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt.

Beroende på hur stor ändringen av takets konstruktion och taklutning är, kan åtgärden antingen bedömas som en tillbyggnad alternativt en fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Utifrån det som är känt i tillsynsärendet bedömer förvaltningen att åtgärden utgör en bygglovspliktig fasadändring, för vilken det saknas bygglov och startbesked.

*När överträdelsen begåtts*

På ortofoto från år 2020 framgår att taket på aktuell komplementbyggnad har en mittnock, vilket saknas på ortofoto från 2019 varför det kan styrkas att taket har gått från ett sadeltak till pulpettak under denna period. Nämnden bedömer således att åtgärden utförts för mindre än fem år sedan (11 kap. 58 § PBL).

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att söka bygglov för åtgärden enligt lagakraftvunnet lovföreläggande, beslutat den 25 oktober 2024. Nämnden har genom beslut den 8 november 2023 tagit ut en byggsanktionsavgift om 3 622 kr för överträdelsen, i enlighet med gällande lagstiftning och föreskrifter. Fastighetsägaren delgavs de båda besluten genom stämmingsmannadelgivning den 9 februari 2024. Hänsyn tagen till delgivningstidpunkt, anser nämnden att skäligen tid för rättelse har lämnats.

Eftersom rättelse inte har vidtagits inom skäligen tid ska en ny byggsanktionsavgift som uppgår till dubbla det belopp som senast beslutats i ärendet dömas ut (9 kap. 2 § PBF). I aktuellt ärende innebär detta en sanktionsavgift om 7 244 kr (3 622 kr x 2) .

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Byggnadsnämnden bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en ny byggsanktionsavgift om 7 244 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan innan startbesked har meddelats samt trots beslutad byggsanktionsavgift därefter inom skälig tid inte vidtagit rättelse.

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

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

Byggsanktionsavgift 7 244 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

Den som delges beslutet kan överklaga inom tre veckor från det att beslutet togs emot.

Överklagande sker till Länsstyrelsen men det ska skickas till byggnadsnämnden. Vid delgivning av beslutet följer en fullständig överklagandehänvisning.

### Expedieras till

Fakturering

Skatteverket

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000265**

X

### § 96

### X - Byggsanktionsavgift för olovlig installation av eldstad

#### Byggnadsnämndens beslut

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

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

#### Ärendebeskrivning

2024-04-17 upprättade byggnadsnämnden ett ärende angående eventuell olovlig tillbyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad på rubricerad fastighet. Åtgärden uppmärksammades i samband med att en bygganmälan om tillbyggnad samt installation av eldstad/bastuaggregat inkom till byggnadsnämnden 2024-04-06. Av anmälan framgick att en komplementbyggnad i trädgården hade byggts till samt att en eldstad/bastuaggregat hade installerats i den tillbyggda delen.

Genom kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv så konstaterades det att det ej fanns något beviljat lov eller startbesked för en sådan åtgärd vid tidpunkten för upprättandet av tillsynsärendet dock fanns den bygganmälan, ärende BN 2024-238, som tillsynsärendet baseras på.

Nämnden skickade 2024-05-27 ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. 2024-06-10 svarade fastighetsägaren och framförde i huvudsak följande:

Bastuaggregatet är installerat 23/3-24. Det var strul med att göra bygganmälan och därför inkom anmälan till kommunen först efter det att installationen var utförd.

Genom granskning av fotografier kan man konstatera att en tillbyggnad är uppförd samt att skorstenen tydligt syns på bilderna. Genom granskning av flygbilder kan man vidare konstatera att byggnationen är uppförd efter 2023-04-18 när flygfotot är taget då tillbyggnaden ej syns på flygfotot.

Efter dialog med bygglovshandläggare valde fastighetsägaren att flytta på placeringen av tillbyggnaden så att den blev en fristående friggebod på ca 4 m<sup>2</sup>. En friggebod kräver ej bygglov eller startbesked för att få uppföras om byggnaden följer kraven i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000265**

Den nu fristående byggnaden följer kraven i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen vilket gör att den ej är olovlig däremot är eldstaden installerad utan startbesked vilket gör att denna åtgärd är olovlig och därmed blir föremål för byggsanktion.

**Tidsorientering:**

2024-03-23 eldstaden installeras.

2024-04-06 inkommer byggnämnan om tillbyggnad samt installation av eldstad/  
bastuaggregat till byggnadsnämnden (ärende BN 2024-238).

2024-04-17 upprättas tillsynsärendet med fotografier på tillbyggnaden och skorstenen.

Information angående upprättat tillsynsärende skickas till fastighetsägaren.

2024-05-03 inkommer fastighetsägaren med information och fotografier som bekräftar att  
tillbyggnaden är flyttad och nu är fristående.

2024-05-27 skickas skrivelsen *kommunicering, begäran om förklaring* till fastighetsägaren.

2024-05-28 installationsbesiktigas eldstaden av sotaren.

2024-05-30 beviljas startbesked för installation av eldstad.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2020-08-21.

**Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplanen *ändring av stadsplanen för del av Mölnåls. Stadsdelen  
Bosgården KV Nobel* med aktnummer 14-MÖL-2545. Användningen avser bostadsändamål.

**Tillämplig lagstiftning**

*Byggnämnan*

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

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

*Byggsanktionsavgift*

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

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

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom  
någon annan fullgöra sin skyldighet,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000265**

2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

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

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

### Bedömning

#### *Åtgärden kräver startbesked*

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000265**

### *När överträdelserna begåtts*

Med stöd av flygfotografier så bedömer bygglovsenheten att byggnaden med eldstad har uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL). På det senaste flygfotografiet taget 2023-04-18 så fanns ingen byggnad uppförd på den aktuella ytan.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

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

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

### *Sammanfattning*

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beräknats till 5 730 kronor.

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 5 730 kronor.

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

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000265**

### Beslutsunderlag

Anmälan ang olovlighet	2024-04-17
Fotografi på byggnad	2024-04-17
Fotografier från FÄ på flyttad byggnad	2024-05-24
Tjänsteanteckning ang friggebodar	2024-06-12
Bemötande från FÄ	2024-06-10
Beräkning byggsanktionsavgift	2024-05-29
Karta från ärende BN 2024-238	2024-06-10

### Expedieras till

Fakturering

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000194

X

## § 97

### X - Beslut om byggsanktionsavgift, rättelseföreläggande samt lovföreläggande

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. Förelägga fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att på fastigheten X, Mölnåls stad, upphöra att ianspråkta komplementbyggnad som stadigvarande bostad. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

2. Ta ut en byggsanktionsavgift om 6 159 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha ianspråktagit komplementbyggnad som bostad.

3. Förelägga fastighetsägare X med stöd av 11 kap. 17 § PBL, att snarast, dock senast inom två månader från det att beslutet har fått laga kraft, inkomma med en ansökan om bygglov rörande inredande av ytterligare bostad på fastighet X jämte följande handlingar.

- Situationsplan baserad på baskarta skala 1:500
- Fasadritningar, skala 1:100
- Planritning, skala 1:100
- Sektionsritning, skala 1:100
- Konstruktionsritning alternativt teknisk beskrivning
- VA- och ventilationsritningar
- Brandskyddsbeskrivning
- Förslag på kontrollplan/ Anmälan om certifierad kontrollansvarig

4. Ta ut en byggsanktionsavgift om 18 622 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha inrett del av huvudbyggnad som bostad, se tjänsteanteckning 645650.

5. Ta ut en byggsanktionsavgift om 7 162 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked utfört en väsentlig fasadändring i form av ändring från garageport till fönster.

6. Ta ut en byggsanktionsavgift om 8 595 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha utfört anmälningspliktiga VA- samt ventilationsåtgärder på fastigheten. Avgiften avser totalt två ventilationsåtgärder samt en åtgärd rörande vatten och avlopp.

Byggsanktionsavgifterna har beslutats med stöd av 11 kap. 51 § PBL och ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000194

### Tidigare beslut som har betydelse i ärendet

BN 2024-00021 - Ansökan om bygglov avseende bygglov i efterhand för utvändig ändring (garageport till fönster, fönster till altandörr) samt anmälan om ändring av garage till förråd inkom till byggnadsnämnden den 31 mars 2024. Bygglov samt startbesked meddelades den 7 maj 2024. Det bör poängteras att det på ritningarna som översändes i ärendet inte framgår att kök eller badrum fanns i utrymmet. Fastighetsägaren har den 14 maj 2024 skickat in nya ritningar som innefattar ett badrum. Handläggare har med anledning av detta lämnat besked att dessa inte ingår i lämnat bygglov utan kräver att en ny anmälan görs.

BN 2021-000232 – Anmälan om nybyggnad komplementbyggnad (attefall). Startbesked meddelats 3 maj 2021. Dialog skedde vid tidpunkt med fastighetsägare, som återkallade ansökan om komplementbostadshus och ersatte detta med en ansökan om komplementbyggnad.

### Ärendebeskrivning

Den 11 mars 2022 inkom en tillsynsanmälan om eventuell olovlig tillbyggnad av enbostadshus, inredande av ytterligare två bostäder samt utvändiga ändringar på rubricerad fastighet. Av anmälan framgick att attefallshuset och huvudbyggnad byggts samman, att det tillkommit en dörr samt fönster på garaget ut mot x, samt att det låtit som arbete skett i garaget i form av bilning. Det påtalades även att fönster bytts ut till altandörr på den sida av byggnaden som gränsar mot grannfastighet X.

Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det vid tid för anmälan inte funnits något beviljat lov eller startbesked för åtgärderna.

Den 13 mars 2024 skickade bygglovsenheten ut ett brev och bad fastighetsägaren bemöta anmälan samt besvara ett antal frågor med anledning av denna. Fastighetsägaren, genom dennes maka X, återkom den 31 mars och framförde i huvudsak följande:

Garageporten ersattes med fönster runt juni 2021. De kände inte till att åtgärden krävde lov men nu när de är medvetna om kraven har de skickat in en lovansökan tillsammans med nya ritningar. Denna del av byggnaden fungerar för närvarande som ett garage som har omvandlats till ett relaxrum. Komplementbyggnaden byggdes ihop med huvudbyggnaden runt januari 2022, men de har aldrig betraktat den som ihopbyggd med huvudbyggnaden då inga ändringar på väggarna har skett på varken huvudbyggnad eller tillbyggnad. Taket är nu rivet och man kan gå mellan byggnaderna. Altandörren monterades in i januari 2022 och inga ytterligare ändringar på denna del av fasaden har gjorts. De var inte medvetna om att det kunde krävas lov för en altandörr och har heller ännu inte sökt ett sådant. De är framöver fast beslutna att följa alla regler och bestämmelser.

Den 24 april besökte förvaltningen fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Vid besöket noterades följande:

- Del av huvudbyggnaden (tillbyggda ”mittendelen” placerad mellan förrådet och södra delen av huvudbyggnaden vars fasad består av tegel) har gjorts om till en självständig bostad med fullt utrustat kök, badrum, grovkök/tvättrum med tvättmaskin.

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

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

Fastighetsägaren berättade vid tidpunkten att köket har funnits sedan de köpte huset. Den dörröppning som tidigare anslutit utrymmet till resterande bostadshus var i sin helhet igensatt med en gipsskiva, märkt med bland annat skivans tillverkningdatum (2021-11-20). Hyresgäst påträffades och har enligt egen uppgift bott i bostaden i ca två år, vilket även fastighetsägaren bekräftade. Innan hyresgäst flyttade in hade x med familj tillgång till utrymmet som vid den tiden var del av övriga bostadshuset då väggen ännu inte blivit igensatt.

- Det f.d. garaget - numera förråd enligt senast lämnade bygglov - har inretts med fullt utrustat kök samt badrum ink.tvättmaskin med indraget vatten och avlopp. Vid köket finns en installerad spisfläkt, och ett utblås noteras exteriört på fasad på andra sidan fläkten. Garageporten var borttagen och ersatt med ett fönster. Ändringarna har skett runt juni 2021 enligt fastighetsägarens uppgift. Utrymmet är inrett med säng, soffa och i badrummet påträffades personliga tillhörigheter så som tandborste m.m. Garaget är sammanbyggt med bostaden men ingen dörr eller annan öppning förbinder dessa interiört och bostaden kan således inte nås direkt via utrymmet. Enligt fastighetsägaren används utrymmet för närvarande som kontor för dennes egna bolag; ingen bor här. Sängen finns i rummet för att familjemedlemmar ibland behöver vila.
- I komplementbyggnaden/attefallshuset påträffas ytterligare hyresgäst. Denne pratar inte svenska och låg och sov är vi besökte byggnaden, men har bott i huset i ca två år enligt fastighetsägaren. Fastighetsägaren hyr ut utrymmet till ett bolag som låter anställda bo här. Byggnadens utförande bedömdes överensstämma med de ritningar som lämnades in för denna vid anmälan år 2022. Attefallshuset är inte längre ihopbyggt med huvudbyggnaden, och det är nu möjligt att passera mellan byggnaderna då väggen har rivits.
- På fastigheten påträffades det även en plåtkonstruktion med väggar, tak och dörr placerad på norra delen av tomten, mellan garage och tomtgräns. Denne uppskattas vara placerad ca 0,5 – 1 m från tomtgräns, hänsyn tagen till att det är ca 4 m från garage till gräns. Denna används enligt uppgift som förvaringsutrymme under en tid då fastighetsägaren i nuläget letar förråd och har funnits på platsen ett par månader.

Fastighetsägaren har efter förvaltningens platsbesök på begäran översänt två stycken hyreskontrakt. Ett avser ett inneboendeavtal avseende del av huvudbyggnaden, gällande 55 kvm med inflyttningsdatum 2022-03-10. Häri framgår ej datum för undertecknade av specifikt avtal. Det andra hyreskontraktet är ett avtal för bostadslägenheten och avser komplementbyggnaden/attefallshuset. Denna är uthyrt till ett bolag från 2022-06-01.

Mot bakgrund av vad som noterats vid tillsynsbesöket har kompletterande frågor ställts till fastighetsägaren. Fastighetsägaren meddelar mailledes att de inte har hyrt ut den separata bostaden i huvudbyggnaden till någon övrig innan hyresgästen X flyttade in. Denne kom in som hyresgäst men är i själva verket inneboende och får använda familjens kök. Nu är hyresgästen svårt sjuk och tas om hand som en familjemedlem. Plåtförrådet som placerats på tomten är 2 meter brett, 3 meter långt och 2 m högt och detta ska rivas då externt förråd

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

kommer hyras. Vidare förklaras att nya ritningar på det f.d. garaget/förrådet skickats in då ritning som legat till grund för bygglovsärendet i BN 2024-221 varit felaktig eftersom den inte innefattat kök och badrum. Gällande ventilationen i köket på X bostad samt köket i förrådet meddelar X att det handlar om vanliga fläktar som finns i kök, som säljs bland annat på Elgiganten.

Vid genomgång av gällande samt äldre bygglovshandlingar kan det konstateras att köket som påträffats i den separata lägenheten i huvudbyggnaden inte förekommer på ritningar för gällande bygglov. Frågan ställs därför på nytt till fastighetsägaren, som meddelar via ett röstsamtal per telefon att han missuppfattat frågan vid platsbesöket; det är rumsventilationen som funnits ursprungligen - inte köket. Vid ytterligare telefonsamtal meddelar fastighetsägaren att köket som installerats i den inredda bostaden i huvudbyggnaden sattes in strax innan hyresgästens inflytt, alltså någon gång under 2022. Denne kan inte svara på vilken typ av ventilation som har installerats då han anlitat extern part som utfört åtgärderna, men meddelar på nytt att fläktarna är av den typ som kan inhandlas på vitvaruhus så som Elgiganten. Fastighetsägaren ombedes skicka in underlag för utförda arbeten. Efterfrågat underlag har vid tid för expediering av denna skrivelse inte inkommit, däremot har fastighetsägaren skickat en film som visar på X köksfläkt som är igång och suger in luft.

Förvaltningen noterar vidare, med anledning av nytillkommet badrum och kök, att det i VA-ritningar från 2022 utläses att vatten och avlopp vid tiden inte var indraget i garaget. Uppdaterade ritningar/underlag saknas för de tillkommande VA-åtgärderna samt för ventilationsinstallationerna. Då fastighetsägaren meddelat att badrum och kök installerades i juni 2021 bedöms indragningen av vatten och avlopp samt ventilationen i köket ha skett i samband med detta, och har således inte föregåtts av en anmälan.

En underrättelse om kommande beslut om byggsanktionsavgift, rättelse- samt lovföreläggande har skickats till fastighetsägaren den 13 april 2024, där denne ombeddes att återkomma med eventuellt yttrande senast den 30 juli 2024. Häri framgick även vad som krävdes för att rättelse skulle anses vidtagen enligt 11 kap 54 §.

Denne har återkommit via mail och meddelat att plåtförrådet är borttaget, vilket styrktes med ett fotografi på platsen där den tidigare varit placerad. Denne informerades därmed att han kunde bortse från den del av underrättelsen som berört plåtskjulet. I övrigt har fastighetsägaren inte meddelat att rättelse har skett gällande resterande åtgärder.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 16 maj 2005.

**Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplanen Bosgårdsområdet med aktnummer 14-MÖL-3047, jämte gällande ändringsplan aktnummer 1481-P92/13. Av gällande detaljplan framgår att huvudbyggnad får uppföras på en areal av högst 180 kvm, samt inte får inrymma fler än två bostadslägenheter. Maximal yta för garage och komplementbyggnad är 50 kvm. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas.

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

På Mölnåls stads hemsida kan du digitalt ta del av gällande detaljplan och läsa vad som framgår av den: <https://www.molndal.se/startside/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/detaljplaner/gallande-detaljplaner.html>.

### 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).

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

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid (...)

4. en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller *anordning för ventilation i byggnader*,
5. en installation eller väsentlig ändring av en *anläggning för vattenförsörjning eller avlopp* i en byggnad eller inom en tomt, (...)
9. uppförande eller tillbyggnad av ett sådant *komplementbostadshus* som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (6 kap 5 § PBF)

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

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

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål (11 kap. 20 § PBL).

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

Ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse (11 kap. 37 § PBL).

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

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

I ett föreläggande enligt 20 § får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller beslutet inte har vunnit laga kraft (11 kap. 38 § 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

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).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

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).

Byggsanktionsavgifter beräknas olika beroende på överträdelse, vilket regleras i 9 kap 6-25 § plan- och byggförordningen, PBF.

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

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

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

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

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

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. (9 kap 2 § PBF).

### **Bedömning**

Inredning av ytterligare bostad –  
bostad i huvudbyggnaden (se B i tjänsteanteckning id 645650)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

### *Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för att inreda ytterligare bostad i en byggnad. Det förekommer ingen vidare specifikation vad begreppet bostad är i plan- och bygglagen. Från 3 kap. 1 § PBF utläses att utformningskraven för bostäder är att bostäder i skälig utsträckning ska ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Aktuellt utrymme har egen entrédörr, är avskilt från resterande huvudbyggnad, då tidigare öppning blivit igensatt med vägg, samt utrustat enligt ovan och det har genom hyresavtal samt platsbesök framkommit att utrymmet hyrs ut som bostad. Hyresgästen är folkbokförd på adressen. Den omständighet att hyresgästen av fastighetsägaren anses som en inneboende, nyttjar deras kök och omhändertas som en familjemedlem ändrar inte nämndens bedömning i frågan, då denne de facto hyr ett separat utrymme inrett som en självständig bostad, där utrymmet mellan bostäder har stängts igen genom en stadigvarande vägg.

Bygglov samt startbesked saknas för denna åtgärd.

### *Det bedöms sannolikt att bevilja bygglov i efterhand*

Förvaltningen bedömer utifrån gällande detaljplan att åtgärden inte strider mot planens bestämmelser då denna medger att huvudbyggnaden får inrymma maximalt två bostadslägenheter. Utifrån de omständigheter nämnden har kännedom om är huvudbyggnaden sedan tidigare inredd med endast en bostad. De eventuella brister gällande tekniska egenskapskrav som kan förekomma i bostaden bedöms vara av sådan karaktär att dessa kan åtgärdas/avhjälpas.

Mot bakgrund av ovan bedöms det sannolikt att lov kan lämnas i efterhand för åtgärden, och byggnadsnämnden ska därmed, med stöd av 11 kap 17 § PBL, ge ägaren till fastigheten tillfälle att inom viss tid ansöka om lov.

### *När överträdelsen begåtts*

Enligt inkommet hyresavtal har hyresgästen hyrt bostaden om 55 kvm sedan 2022-03-10. Detta överensstämmer med uppgifterna som lämnades vid platsbesöket. Enligt fastighetsägaren stängdes utrymmet igen först vid inflytt av hyresgästen, då utrymmet tidigare hade brukats som del av familjens gemensamma boende. Den gipsskiva som har satts upp som vägg är stämplad med datum för tillverkningen, vilken också ungefärligt överensstämmer med lämnade uppgifter (Gyproc GN 13 Normal 2021-11-20).

Mot bakgrund av ovan bedömer förvaltningen att inredandet av del av byggnaden som ny bostad har skett för mindre än fem år sedan.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden är utförd utan förestående startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella sanktionsarean är 40 kvadratmeter (jfr total area om 55 kvm enligt hyresavtal) och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 18 622 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

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

### Ändrad användning

#### - komplementbyggnad (se A i tjänsteanteckning id 645650)

##### *Åtgärden kräver anmälan och startbesked*

I 6 kap 5 § PBF utläses att det krävs att en anmälan görs samt att startbesked erhålles för att uppföra ett komplementbostadshus på högst 30 kvm.

Mot bakgrund av att utrymmet hyrs ut samt brukas som en enskild separat bostad till utomstående, vilket styrks av information som framkommit vid platsbesök samt inskickat hyresavtal, bedömer nämnden att byggnaden används som ett permanent boende, och således inte som en komplementbyggnad. Startbesked för ett komplementbostadshus har inte meddelats. Förvaltningen kan däremot konstatera att startbesked har erhållits för en komplementbyggnad om 30 kvm. Det har dessutom noterats att fastighetsägaren initialt sökte startbesked för en komplementbostad, men herefter ändrade ansökan till att avse en komplementbyggnad.

##### *Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand*

Ett lovföreläggande får endast användas om det är sannolikt att lov kan lämnas för åtgärden. Fastighetens byggrätt har förbrukats, och därmed kan bygglov för ytterligare byggnationer inte medgivas på fastigheten.

En attefallsåtgärd är inte lovpliktig och ett lovföreläggande kan inte aktualiseras rörande dessa åtgärder. Det finns däremot inget som hindrar att startbesked kan lämnas i efterhand, om rätt förutsättningar finns.

I ärendet som behandlade ansökan (BN 2021-000232) framgår att fastighetsägaren initialt sökte startbesked för ett attefallsbostadshus. Ansökan ändrades under processens gång till att avse en komplementbyggnad, då utformningskraven för permanentboende inte var uppfyllda.

Mot bakgrund av detta bedöms ett startbesked inte kunnat meddelas i efterhand för en sådan åtgärd, givet de förutsättningar som framkommit i ärendet.

##### *Föreläggande om rättelse*

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid, genom ett så kallat rättelseföreläggande. Rättelse i denna del av ärendet innebär att användandet av komplementbyggnaden som permanentbostad upphör, och att användningsområdet återgår till vad som medgivits av lämnat startbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

*När överträdelsen begåtts*

Komplementbyggnaden fick startbesked i maj 2021 och har efter detta datum uppförts. Detta framgår även från fotografier i Google Street View. Mot denna bakgrund bedömer bygglovsenheten att ianspråktagandet av byggnaden som bostad har skett för mindre än fem år sedan, då byggnaden i sig uppförts för mindre än fem år sedan.

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden har skett utan förestående startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella sanktionsarean är 15 kvm och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 6 159 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Fasadändring - förråd (se C i tjänsteanteckning id 645650)

*Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att bygglov krävs för en fasadändring när byggnaden ligger i ett detaljplanerat område, om ändring påverkar byggnadens yttre utseende avsevärt.

Väsentligheten bör bedömas i relation till ändringen av byggnadens utseende och inte till ändringarna i sig. Förvaltningen bedömer att garagedörren som tidigare suttit på förrådsfasaden och numer ersatts av ett fönster är en åtgärd som anses påverka byggnadens utseende avsevärt, och således medför bygglovsplikt.

Förvaltningen bedömer däremot inte att den ändring som skett på byggnadens fasad mot öst där altandörr monterats in anses vara en sådan förändring av fasaden som omfattas av bygglovsplikt, mot bakgrund av att åtgärden enligt nämnden inte avsevärt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

*Bygglov för åtgärden har lämnats i efterhand*

Fastighetsägaren har sökt bygglov för fasadändringarna i efterhand. Ansökan inkom den 31 mars 2024 och har hanterats i ärende BN 2024-221. Bygglov och startbesked har lämnats den 7 maj 2024 för dessa fasadändringar.

*När överträdelsen begåtts*

Av fastighetsägarens egna uppgifter följer att byte från garagedörr till fönster skedde i juni 2021. Det finns inga skäl att ifrågasätta riktigheten i dessa uppgifter. Mot bakgrund av detta bedömer bygglovsenheten att fasadändringen skett för mindre än fem år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Byggnadsnämnden bedömer att den lovpliktiga åtgärden är utförd utan förestående startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Byggsanktionsavgiften beräknas utifrån antalet dörrar/fönster som har bytts ut. I aktuellt fall avser sanktionsavgiften byte av en (1) dörr till fönster och beräknas därmed till 7 162 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Installation av ventilation i förråd samt huvudbyggnad och installation av vatten och avlopp i förråd (se B och C i tjänsteanteckning id 645650)

*Åtgärderna kräver anmälan samt startbesked*

Av PBF 6 kap 5 § följer att en anmälan krävs vid en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader. Det krävs även en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad.

Förvaltningen har vid platsbesök den 24 april kunnat konstatera att två separata ventilationsinstallationer har skett med anledning av att köksinredning i form av köksfläktar tillkommit i förrådet samt i det utrymme som hyrs ut som bostad i huvudbyggnaden. Det kunde vidare noteras att ett utblås på fasadväggen i anslutning till köket i förrådet hade monterats. Enligt Boverkets allmänna råd VÄS 3 är en installation som påverkar ventilationsflöden eller luftkvalitet, liksom en ändring av anordning för ventilation för att anpassa flöden till ändrad användning av byggnad, exempelvis till följd av ändrad planlösning, exempel på anmälningspliktiga åtgärder. Nämnden anser därmed att fläktinstallation pga. inredande av kök i ett utrymme som tidigare utgjort garage samt rum/hall i bostad kräver en anmälan och startbesked, då dessa åtgärder påverkar flöden och luftkvalitet.

Vid platsbesöket framkom det vidare att förrådsutrymmet inretts med badrum inklusive toalett, dusch och tvättmaskin. Då aktuell VA-ritning över byggnaden inte visar att det funnits något indraget avlopp till utrymmet, bedömer förvaltningen att en ny VA-stam ha tillkommit vid inredandet av badrummet. Åtgärden anses vara av sådan karaktär att den kräver en anmälan samt startbesked.

*Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand*

Ett lovföreläggande får endast användas om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Då installation av ventilation samt vatten/avlopp inte är en lovpliktig åtgärd, saknas därför möjlighet att lovförelägga. Det kan dock finnas möjlighet för fastighetsägaren att legalisera en åtgärd i efterhand genom att anmäla denna samt erhålla startbesked i efterhand.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

Nämnden bedömer det som sannolikt att ett startbesked i efterhand kan lämnas för installation av VA-åtgärder i förråd samt för den ventilationsinstallation i form av köksfläkt som utförts i huvudbyggnaden

Däremot bedömer inte byggnadsnämnden att ett startbesked för ventilationsåtgärder i form av köksfläkt i förrådet kan meddelas i efterhand, då denna typ av åtgärd anses utgöra en bostadsfunktion som inte bedöms vara motiverat i ett mindre förrådsutrymme.

*När överträdelsen begåtts*

Enligt uppgifter från fastighetsägaren har inredandet av badrum, kök samt fläkt skett i samband med att garageporten ersattes med fönster, vilket innebär att åtgärderna har utförts i juni 2021. Köket i huvudbyggnaden har enligt fastighetsägaren inretts någon gång under 2022, innan nuvarande hyresgäst flyttat innan. Mot bakgrund härav bedömer förvaltningen att VA- samt ventilationsarbetena har skett för mindre än fem år sedan.

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärderna är utförda utan förestående startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften beräknas i aktuellt ärende utifrån antalet anordningar som har installerats. I aktuellt handlar det om två anordningar för ventilation (5 730 kr) samt en anordning för VA (2 865 kr), vilket därmed beräknas till en byggsanktionsavgift på sammanlagt 8 595 kr.

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

**Proportionalitetsbedömning**

Byggnadsnämnden bedömer att beslutet är proportionerligt, hänsyn tagen till fastighetsägarens intresse i förhållande till det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning. Det är av vikt att en åtgärd som inte kan erhålla lov eller startbesked efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

**Förslag till beslut**

1. Förelägga fastighetsägaren X med stöd av 11 kap. 20 § PBL att på fastigheten X, Mölnåls stad, upphöra att ianspråkta komplementbyggnad som stadigvarande bostad. Åtgärden ska vara genomförd senast två månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

2. Ta ut en byggsanktionsavgift om 6 159 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha ianspråktagit komplementbyggnad som bostad.

3. Förelägga fastighetsägare X med stöd av 11 kap. 17 § PBL, att snarast, dock senast inom två månader från det att beslutet har fått laga kraft, inkomma med en ansökan om bygglov rörande inredande av ytterligare bostad på fastighet X, jämte följande handlingar.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

48 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

- Situationsplan baserad på baskarta skala 1:500
- Fasadritningar, skala 1:100
- Planritning, skala 1:100
- Sektionsritning, skala 1:100
- Konstruktionsritning alternativt teknisk beskrivning
- VA- och ventilationsritningar
- Brandskyddsbeskrivning
- Förslag på kontrollplan/ Anmälan om certifierad kontrollansvarig

4. Ta ut en byggsanktionsavgift om 18 622 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha inrett del av huvudbyggnad som bostad, se tjänsteanteckning 645650.

5. Ta ut en byggsanktionsavgift om 7 162 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked utfört en väsentlig fasadändring i form av ändring från garageport till fönster.

6. Ta ut en byggsanktionsavgift om 8 595 kronor av X i egenskap av ägare till X, Mölnåls stad, för att utan förestående startbesked ha utfört anmälningspliktiga VA- samt ventilationsåtgärder på fastigheten. Avgiften avser totalt två ventilationsåtgärder samt en åtgärd rörande vatten och avlopp.

Byggsanktionsavgifterna har beslutats med stöd av 11 kap. 51 § PBL och ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Byggsanktionsavgift 40 538 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](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

49 (53)

2024-08-21

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000194**

### **Expedieras till**

Fakturering  
Skatteverket

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A  
Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000337

## § 98

### Våmmedal 2:172 (Ekenleden 2) - Bygglov för nybyggnad av affärslokaler

#### Byggnadsnämndens beslut

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

#### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-05-13.

Ansökan avser nybyggnad av affärslokaler i ett plan samt mindre entresolplan. Åtgärden omfattar ca 22 000 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 20 300 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 18 000 m<sup>2</sup> öppnarea. Byggnadshöjden är ca 9,6 m och låglutande tak.

Ca 200 skyddsrumspplatser som fanns i det gamla varuhuset kommer att återställas.

Fasad av sandwichelement som har beklädnad av beige och vit plåt. På plåten monteras ribbor av aluminium som folieras med träimitation, gäller ej fasad mot väster. Fasadkulören är vit och beige. Takbeläggning av grå papp.

I ansökan ingår miljöhus, kundvagnsgarage och ca 1000 parkeringsplatser för bil.

#### Förutsättningar

##### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2017/2 för handelsändamål.

##### Kulturmiljövården

#### Yttranden

I ärendet pågår remissförfarande med tekniska förvaltningen "Återvinning- och avfall" vilka har haft synpunkter på att utrymmena för avfallshantering är för små och att placeringen av miljörum medför att backrörelser krävs av sopbilen. Man har också velat se körspårsanalys för densamma. Enligt sökanden har de haft kontakt med ÅVA och att problemen ska vara lösta men några handlingar på detta har inte redovisats.

Trafikenheten har yttrat sig 2024-06-12. Sökanden har skickat in reviderade och kompletterande handlingar som trafikenheten fått möjlighet att yttra sig på. Svar har ännu inte inkommit.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Negativa synpunkter har framförts på byggnadens utformning med en lång sluten fasad med godsmottagningar mot Ekenleden i väster. Detaljplanearbete pågår för bostäder Heljered och det finns även planer

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2024-000337**

för en våtpark på andra sidan Ekenleden, planeheten vill se en mer välkomnande fasad mot dessa områden och som också blir mer trygghetsskapande.

Miljönämnden, Räddningstjänsten och Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig vid gemensamt granskningsmöte. Räddningstjänsten kommer att beredas möjlighet att yttra sig inför startbesked.

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

### **Bedömning**

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen vid ett flertal tillfällen.

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

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

Bygg- och miljöförvaltningen gör bedömningen att bygglov med största sannolikhet kommer att kunna beviljas när detaljer i projekteringen är utredda och redovisade.

Åtgärden uppfyller intentionerna i detaljplanen och bedöms ha en mindre omgivningspåverkan än vad den byggnad som bygggrätten tillåter skulle medföra. Olika placering av byggnaden och dess lastintag utreddes i planarbetet och den föreslagna placeringen är den som bedömdes som mest lämplig.

Utformningen och placeringen bedöms inte strida mot anpassningskraven i 2 och 8 kapitlet PBL.

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Upplysningar**

Ärendet har handlagts av Christina Gredenhag och Erica Beutler.

telefon 031-3151394, epost [christina.gredenhag@molndal.se](mailto:christina.gredenhag@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

52 (53)

2024-08-21

### § 99

#### Deltagande i konferenser

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning.

Byggnadsnämndens presidium är inbjudet till Budgetdag den 29 augusti 2024.

#### Utdrag

HR

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (53)

2024-08-21

### § 100

#### 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