

Plats och tid

Eklanda skog 70, kl. 15.30 – 19.35

Beslutande

*Ledamöter*

Adam F Laurén (KD), ordförande

Leif Norberg (M), från § 19

Fredrik Lesell (L)

Hans Lundin (MP)

Kenth Bodin (S)

Tomas Dahlqvist (SD)

*Tjänstgörande ersättare*

Alexander Weinfors (S)

Caroline Rosenqvist (C), § 17-18

Övriga närvarande

*Ersättare*

Marcus Hjalmarsson (L)

Caroline Rosenqvist (C), § 19-35

Raymond Carlsson (S)

Ulf Lindelöf (SD)

*Tjänstemän m.fl.*

Björn Marklund, stadsbyggnadschef

Peter Holmström, stadsingenjör

Lisa Östman, planchef

Dragan Danilovic, bygglovschef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare, t.o.m. § 28

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare, t.o.m. § 31

Christer Grund, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare, t.o.m § 32

Michael Andersson, bygglovhandläggare

Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare

Matilda Källqvist, bygglovhandläggare

Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist

Clara Samuelsson, tillsynshandläggare

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2022-03-02

Sida 2(72)

---

Utses att justera	Kenth Bodin	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 10 mars	
Paragrafer	17-35	
Underskrifter	Sekreterare	Christina Jornert
	Ordförande	Adam F Laurén
	Justerande	Kenth Bodin

Paragrafer: 17-35

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

---

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

---

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

---

## Sammanfattning

Ändringar i föredragningslistan	§ 17
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 18
Meddelanden	§ 19
Delegeringsbeslut	§ 20
Dvärred 2:37 - Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus	§ 21
Knipered 4:20 - Förhandsbesked, nyb. av två enbostadshus, carport samt rivning av befintligt hus	§ 22
Skäggered 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus	§ 23
Tållered 1:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus, LSS 6 LGH	§ 24
Hällesåker 4:65 - Bygglov/marklov för nyb. av enbostadshus, garage, carport, komplementb., stödmur	§ 25
Knipered 1:4 - Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage	§ 26
Kungsfisken 7 - Bygglov för nybyggnad av kontorshus	§ 27
X – Byggsanktionsavgift pga. olovlig ändring av byggnads yttre utseende	§ 28
X – Byggsanktionsavgift pga. olovlig uppsättning av plank	§ 29
X - Olovlig installation av ventilationsanläggning	§ 30
X - Påbörjad nybyggnation av enbostadshus utan startbesked	§ 31
X - Olovlig tillbyggnad av enbostadshus	§ 32
Verksamhetsberättelse 2021 för byggnadsnämnden	§ 33
Deltagande i konferens	§ 34
Information	§ 35



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2022-03-02

Sida  
4 (72)

### § 17 Ändringar i föredragningslistan

Ärende 11, Hällesås 1:4 utgå som beslutsärende och blir information.  
Informationsärende Kusken 8 tillkommer.

\_\_\_\_\_

#### Utdrag

Akten

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (72)

2022-03-02

### § 18

#### Information från plan- och exploateringsutskottet

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Planchef Lisa Östman redogör för ärendena från senaste plan- och exploateringsutskottet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (72)

2022-03-02

### § 19

#### Meddelanden

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Nyckelharpan 22 – Överklagande av beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. (Dnr 936/21)
- b. Lindome 8:30 – Fyra överklaganden angående beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad. (Dnr 895/21)
- c. Slagfjädern 7 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av nekat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Beslutet har överklagat och lämnats till Mark- och miljödomstolen. (Dnr 608/21)
- d. Tulebo 2:32 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnader. (Dnr 157/21)
- e. X - Länsstyrelsen avslår överklagandet om beslut att ej ingripa efter anmälan om otillåten verksamhet. (Dnr 699/20)
- f. Körsbäret 15 – Länsstyrelsen avslår överklagandena av beslut om att avvisa överklagande av beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 590/21)
- g. Torkelsbohög 1:10 – Länsstyrelsen ger dispens enligt reservatsföreskrifterna för att bygga ett bostadshus med verkstad i naturreservatet Sandsjöbacka. (Dnr 783/21)
- h. X – Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 1054/19)
- i. X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 589/18)
- j. X - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 576/17)
- k. Grankotten 1 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående beviljat bygglov för enbostadshus. Länsstyrelsens beslut att avslå överklagandet står därför fast. Domen har överklagats till Svea hovrätt. (Dnr 972/20)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2022-03-02

Sida  
7 (72)

1. Protokoll förvaltningsövergripande samverkansråd 220125.

---

### Utdrag

Akten

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

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



# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2022-03-02

Sida  
8 (72)

## § 20 Delegeringsbeslut

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

### Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 220126-220223

### Bostadsanpassningsbeslut

2021-185	2022-020*	Avskrivna:
2021-224	2022-021	2021-289
2021-237	2022-023*	2022-034
2021-281	2022-024	
2021-300	2022-027**	
2021-305	2022-029*	
2021-310	2022-030*	
2021-312	2022-032*	
2021-315	2022-035	
2021-316	2022-036*	
2021-319	2022-037*	
2021-330	2022-038*	
2021-341	2022-041	
2022-003	2022-042	
2022-006	2022-045	
2022-008		
2022-014		
2022-016*		

\* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

\*\* = Ärendet avser återställningsbidrag

### Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000535**

Karl-Gustaf Däldehög  
Fjärås Ekväg 7  
439 73 FJÄRÅS

### § 21

#### Dvärred 2:37

#### Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus

##### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked till två enbostadshus.

##### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-10.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ett hus om ca 200 kvm bruttoarea i ett plan+ garage om 40 kvm samt ett sluttningshus om 260 kvm bruttoarea. Fastighetens area är 4201 m<sup>2</sup>.

2022-02-09 reviderades ansökan till ovanstående volymer.

Fornlämningar finns inom fastigheten men inte där sökanden visat tänkta byggnader.

Kontakt ska tas med Riksantikvarieämbetet om dessa berörs av åtgärderna.

Sökanden har fått positivt planbesked 2017-08-24 PEU § 92.

2021-09-22 § 93 tillstyrkte byggnadsnämnden två enbostadshus och sökanden skulle redovisa nya anslutningspunkter för VA.

2022-02-14 inkom nytt yttrande från tekniska om VA-anslutning.

##### Förutsättningar

###### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse bestående av såväl helårs- som fritidsbostäder, utanför detaljplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

##### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-02 inkom yttrande om att det är kommunalt vatten och avlopp i området.

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-03 inkom yttrande där ansökan om förhandsbesked kan prövas självständigt utan att försvåra annan planläggning och tidigare planansökan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000535**

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27 och 2022-02-14.

2021-09-10 inkom tekniska förvaltningen med synpunkter med att anslutningspunkter måste utredas före beslut om eventuell avstyckning. Frågan är nu utredd varför nytt yttrande har inkommit 2022-02-14.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27, Dvärred 2:5, 2:11, 2:13, 2:15 och 2:122. 2021-09-03 fick samfälligheten Dvärred S:2 tillfälle att yttra sig.

2021-09-12 inkom Dvärred 2:11 med synpunkter.

2021-09-16 inkom synpunkter från Dvärred 1:7 angående bebyggelsestryck och jordbruksmark.

Vägsamfälligheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-09-03. 2021-09-14 inkom svar från vägföreningen om bl a tillfart som ska beaktas.

### Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-08-23.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

### Detaljplanekravet

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

prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000535**

den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter.

Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag.

Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter.

Förvaltningen

bedömer att föreslagen tomtplats är en lucktomt för ett enbostadshus men inte två för enbostadshus.

De föreslagna tomtplatserna ligger inom Göteborgsområdet. Det är stor efterfrågan på bebyggelse i området, vilket ställer stora krav på lämplig utformning och placering av tillkommande

bebyggelse. Reglering av detta sker lämpligast i detaljplan. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse inte bör tillåtas i området utan föregående detaljplanering.

### Övrigt

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

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

skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000535**

### Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-08-30. Svar har inte kommit in.

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-08-23.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde den samlade bedömningen att *Inte lämna positivt förhandsbesked för två tomter på sammanträdet 2021-09-22.*

BN § 93 2021-09-22 tillstyrkte byggnadsnämnden två enbostadshus i enlighet med planbeskedet och uppdrog åt sökanden att inkomma med utredning om anslutningspunkter för VA.

### Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

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

### För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

### Upplysningar

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000535**

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### Sändlista

Fakturering  
Brev om lov  
Sändlista

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

Tekniska förvaltningen  
[tekniska@molndal.se](mailto:tekniska@molndal.se)  
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000985**

Advokatfirman Carler

Box 7557

103 93 Stockholm

### § 22

#### Knipered 4:20

#### Förhandsbesked, nybyggnad av två enbostadshus med carport samt rivning av befintligt hus

##### Byggnadsnämndens beslut

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

##### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-12-07.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med carport, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 2x110+40 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 2x160 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 2x40 m<sup>2</sup> öppenarea. Byggnaderna föreslås uppföras i 1 ½ plan med brutet tak på 45 grader och takkupor. Fastighetens area är 4 625 m<sup>2</sup>.

Ansökan var komplett 2022-01-18.

##### Förutsättningar

###### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. Områden med denna beteckning är skyddsvärda genom att de är relativt orörda. För områdena gäller att nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Detta innebär att endast en mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befintliga fritids- eller helårshusområden kan medges.

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

Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen.

Restriktivitet skall iakttas mot sådan ny bebyggelse som motverkar bevarandekravet.

För ny bebyggelse intill större vägar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras för att pröva frågan.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R12 – område. För område med denna beteckning gäller reservat för kraftledning.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000985**

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Fastigheten omfattas delvis av strandskydd men byggnaderna placeras utanför strandskyddet. Fastigheten omfattas även av naturvårdsplanens högsta naturvärde.

### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-01-25. 2022-02-16 inkom svar där avlopp inte är ordnat, vattenfrågan inte är löst och närhet till kraftledningen som måste utredas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-01-25. 2022-02-11 inkom svar angående avstånd till kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

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 2022-01-25, Greggered 1:16, 1:5, Holmen 1:4, 1:5, Knipered 2:11, 4:42, och 5:1. Inga synpunkter har inkommit.

### Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-12-16.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse.

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

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

### Detaljplanekravet

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000985**

allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplatser inte är lucktomter eftersom tomtplatsen inte omges av någon bebyggelse eller mindre fastigheter.

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

### Övrigt

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värden om fastigheten bebyggs med två nya enbostadshus istället för att ersätta det befintliga bostadshuset med ett nytt bostadshus.

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

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

I området finns ett bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt två bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000985**

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

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Platsen är inte lämplig på grund av närheten till kraftledningen. Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet.

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

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

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

Förvaltningen är positiv till ett enbostadshus som ersättning för det befintliga huset om enskilt avlopp går att anordna och att inte kraftledningen ligger för nära nytt bostadshus.

### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2022-01-27. Svar har kommit in 2022-02-17 där ombudet framför komplettering av befintlig bebyggelsegrupp, enskilt VA går att lösa, bra infrastruktur samt kraftledningens närhet åberopar Greggered 1:49.

### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-12-16.

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

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

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

Vatten och avlopp har inte visats att det går att ordna.

En förtätning utanför sammanhållen bebyggelse kan inte vara en förtätning av befintlig bebyggelsegrupp då endast ett hus finns på platsen.

Att ersätta befintligt hus med två nya hus kan påtagligt skada områdets värden avseende platsens natur- och friluftsvärden. Det långa avståndet till kollektivtrafik gör inte åtgärden hållbar utifrån visionen om hållbart resande.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000985**

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

### Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Förhandsbesked 12 075 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

### Upplýsningar

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. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### Sändlista

Fakturering  
Akten

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

Tekniska förvaltningen  
[tekniska@molndal.se](mailto:tekniska@molndal.se)  
(beslut)

Sökanden och sökandens ombud  
Hur man överklagar bil. A  
Delgivningskvitto

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

Marcus Högvall  
Kjellbergsgatan vägen 18  
437 93 LINDOME

### § 23

#### Skäggered 3:36

#### Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus

##### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

##### Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-04-24.

Ansökan avser nybyggnad av parhus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 155 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 290 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastighetens area är 3 131 m<sup>2</sup>.

Ansökan var komplett 2021-11-19.

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

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

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

2021-12-08 BN § 139 återremitterade ärendet för att inhämta nytt yttrande från miljöförvaltningen.

##### Förutsättningar

###### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

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

Område med fördjupad översiktsplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Vid den allmänna

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

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

Översiktsplan för Mölnåls detaljerad för delen Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller att detaljplan ska upprättas.

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

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

En detaljplaneläggning av området är inte aktuell. Se yttrande från planenheten 2021-07-29.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19, 2021-06-15 och 2021-09-15. 2021-06-02 och 2021-06-23 inkom synpunkter som sökanden ska redovisa före beslut i nämnden. Svar har inte inkommit från miljöförvaltningen som fått anstånd med sitt svar till före nästa arbetsutskott. 2021-10-12 inkom svar från miljöförvaltningen där bullerfrågan kan lösas men deras tidigare yttrande kvarstår då kemtvättsfastigheten inte är fullt ut sanerad. Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig igen 2021-12-21. 2022-01-18 inkom svar från miljöförvaltningen

Med konsultens riskbedömning som grund bedömer miljöförvaltningen att positivt förhandsbesked kan medges med följande förbehåll:

- Bostadshuset uppförs i fastighetens östra del enligt i ärendet redovisade handlingar
- Bostadshuset blir källarlösa
- Bostäderna kopplas till kommunalt vatten och avlopp
- Bergvärme inte installeras på fastigheten

Utöver detta är rekommendationen att bostäderna byggs radonsäkra som en extra försiktighetsåtgärd.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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

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

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

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

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

### Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-05-07.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL).

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

### Detaljplanekravet

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan.

Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

I rättsfall MÖD 130225 P 8650-12 definieras lucktomt:

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter.

Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom det endast är en tomt som är lite större, bebyggd med enbostadshus och är långsmal.

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

### Övrigt

Hänsyn ska tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

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

Sökanden ska redovisa med utredningar att inte hälsa påverkas negativt för bostadsändamål. Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda och att det enskilda intresset att bygga på platsen inte överväger jämfört med olika allmänna intressen och motstående enskilda intressen.

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

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

### Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-05-19. Svar har kommit in 2021-05-30 där sökanden återoppar lucktomt m m. Sökanden har kommunicerats svaren från miljöförvaltningen och planenheten. 2021-09-14 inkom bemötande i fem delar. 2021-09-21 inkom nytt bemötande från sökanden med bilaga 5 och bilaga 6.

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

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-05-07.

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

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

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

Vatten och avlopp kan ordnas. Dock ska miljöförvaltningens yttrande angående förorenat område beaktas då saneringen inte är slutförd och uppföljande provtagningar gjorts. Se yttrande 2022-01-18 som ska beaktas.

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

Miljöförvaltningens yttrande 2022-01-18 angående förorenat område ska beaktas då saneringen inte är slutförd och uppföljande provtagningar gjorts.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

### Förslag till beslut

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

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

### Ledamöternas förslag till beslut

Byggnadsnämndens ledamöter förslår att nämnden ska besluta som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen med följande motivering:

”Byggnadsnämndens bedömning är att detta är en komplettering med byggnader som inte kommer att få en betydande negativ påverkan på omgivningen. Att avstyckade tomter blir något mindre än omgivande tomter bedöms inte heller som negativt. Anslutning till kommunalt VA är möjligt. Miljöförvaltningen har, efter kompletterande utredning gjord av sökanden, bedömt att positivt förhandsbesked kan medges med några förbehåll som ska beaktas. Byggnadsnämnden gör därför den samlade bedömningen att det är möjligt att lämna ett positivt förhandsbesked.”

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut och ställer dessa mot varandra.

Ordföranden finner att nämnden beslutar enligt ledamöternas förslag att åtgärden kan tillåtas på platsen.

### Avgift

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

### För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

### Upplysningar

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

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

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

### Sändlista

Fakturering

Brev om lov

Sändlista

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000367**

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

Tekniska förvaltningen  
[tekniska@molndal.se](mailto:tekniska@molndal.se) (beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000920**

Mölnålsbostäder AB

Box 163

431 22 Mölnådal

### § 24

#### Tållerød 1:8

#### Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus, LSS 6 LGH

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

##### **Ärendet**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-11-11.

Ansökan avser uppförande av flerbostadshus, LSS-boende, 6 LGH i ett plan med komplementbyggnad. Åtgärden omfattar ca 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 600 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastigheten omfattar ca 13 ha. Förslaget läge omfattar ca 2500 kvm.

Ansökan var komplett 2021-12-28.

##### **Förutsättningar**

###### *Planförutsättningar*

Berörd del av fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6, R7 – område. För område med denna beteckning gäller område med stora natur- och friluftsvärden.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

##### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-29 och 2022-02-23. 2022-01-03 inkom yttrande där frågan om jordbruksmark ska utredas.

Förvaltningen bedömer inte denna mindre del om 2500 kvm av Tållerød 1:8 som brukningsvärd jordbruksmark då den ligger mellan Ekåsvägen i väster och det skogbeklädda bergspartiet i öster. Jordmånen är liten samt området är otillgängligt att nå med jordbruksmaskiner.

2022-02-10 inkom sökanden med bemötande av miljöförvaltningen synpunkter med förklarande av det stora behovet att etablera LSS-boenden.

2022-02-28 inkom yttrande från miljöförvaltningen där de bedömer jordbruksmarken som brukningsvärd.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000920**

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-29. 2022-01-10 inkom yttrande som ska beaktas.

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

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-29. 2022-01-18 inkom svar från strategiska enheten om förslag i nya ÖP inom zonen för förtätning men med höga naturvärden samt gröna kopplingar.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-29, Eken 1:1, 1:6, 1:8, 1:9, Heljered 1:16, 1:2, 1:8, 2:5, 3:35, 3:36, 3:37, 3:38, 3:39, 3:40, 3:41, 3:42, 3:43 och Tållerød 1:5, 1:6, 1:7, 1:8 och 1:9.

2022-01-08 inkom synpunkter från ägaren till x angående oro som kan skapas hos barn som är närboende till LSS-boende och barnens frihet skulle bli inskränkt.

2022-01-16 inkom synpunkter från x angående ökad trafik på vägen och minskad utsikt m m.

2022-01-17 inkom synpunkter från HSB Brf Tållerød i Mölnåls angående småskalighet och lantlig karaktär som förstörs av mer trafik och byggnation om 600 kvm samt eventuellt sänkt fastighetsvärde och i anspråkstagande av ängsmark och betesmark.

2022-01-18 bereddes berörda sakägare i BRF Heljered 1:2 yttra sig, Heljered byväg 27, 29, 31, 33, 35 och 37.

2022-01-30 inkom synpunkter från x om katastrof med ökad trafik m m.

2022-02-05 inkom synpunkter med bilaga från x om förstörd utsikt och förslag till andra områden för lokalisering av LSS-boende.

2022-02-06 inkom samma synpunkter från x som från x.

2022-02-06 inkom synpunkter med tre bilagda foton från x angående exploatering på mark med stora natur- och friluftsvärden, vägens brister m m.

2022-02-06 inkom synpunkter från x angående ökad trafik, grönområde m m.

2022-02-07 inkom synpunkter från x angående oansvarigt byggande, ökad trafik m m.

2022-02-08 inkom synpunkter från x angående närheten till hästar, grönområden, olämpliga brukare, ökad trafik m m.

2022-02-11 inkom sökanden med svar på inkomna synpunkter och anförde bland annat följande att den mark som är tänkt att bebyggas är idag en sluttande ängsbevuxen yta och där slänten närmast skogen har ett tunt jordlager. Det aktuella området används ej som jordbruksmark och har inte gjort det på många år. Idag finns dock ett kortfristigt arrendeavtal med närmaste grannen som får låta sin häst beta på en del av ytan. Betesmarken som främst nyttjas är i östra delen uppe mot träden vilken planeras kunna bibehållas även efter byggnation. Det aktuella området är endast ca 2500 kvm stort, har mindre jordmån i den östra sluttande delen och omgiven av dels skog, dels tät villabebyggelse, varvid det torde vara svårt att få ett effektivt jordbruk på denna yta.

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-12-16.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000920**

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på avsedda platsen. Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden. I 2 kap. PBL finns bestämmelser med krav på lämplig markanvändning. Vid prövningen av en fråga om förhandsbesked ska även de tillämpliga bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 och 4 kap. miljöbalken beaktas.

För jordbruksmark gäller enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att *brukningsvärd jordbruksmark* endast får tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (se prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen är att säkerställa en långsiktig hushållning med naturresurser (jfr. angiven prop. s. 53).

Förvaltningen konstaterar inledningsvis att fastigheten är taxerad som lantbruksenhet. Föreslagen lokalisering är dock belägen mellan Ekåsvägen i väster och det skogbeklädda bergspartiet i öster. Norr om föreslagen lokalisering finns tre bostadshus på Ekåsvägen 11-15 och på andra sidan gatan till väster är området detaljplanerat med bland annat flerbostadshus. Av ortofoto över området framgår att denna del av fastigheten inte omgärdas av ett utpräglat jordbrukslandskap samt att det av sökande framkommer att marken inte har använts till jordbruksmark.

Förvaltningen bedömer att föreslagen lokalisering upptar en förhållandevis ringa yta, och angränsar inte till annan jordbruksmark eller ingår i ett sammanhängande jordbrukslandskap. Förvaltningen bedömer mot bakgrund av förhållandet på platsen att jordbruksmarken inte är brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB (jmf MÖD 2021-02-03 P 7508-19 och MÖD 2019:7).

Förvaltningen konstaterar vidare att vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt VA. Förvaltningen bedömer att ett LSS-boende inte ökar trafiken något nämnvärt utifrån storlek på LSS-boende samt dess verksamhet. Tilltänkt placering är även belägen ca. 400 m från busshållplatsen Ekenleden. Trafiken medför därmed inte att marken inte är lämplig för den sökta bebyggelsen.

Förvaltningen bedömer vidare att det finns mer natur- och friluftsområden i närområdet, samt att dags- och solljus inte minskas för de boende på Heljereds byväg då detta område ligger öster om vägen. Åtgärden är inte en betydande olägenhet för grannarna. Förvaltningen bedömer utifrån åtgärdens placering att den utgör en komplettering till befintlig bebyggelse och bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör därför den samlade bedömningen att ansökan uppfyller kraven för lokalisering av bebyggelse enligt 2 kap. 1–6 och 9–11 §§ PBL. Förvaltningen föreslår därför

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000920**

att lämna positivt förhandsbesked till åtgärden då föreslagen lokalisering inte behöver föregås av detaljplanläggning utan förutsättningarna på den föreslagna platsen stämmer väl överens med de ställda kraven utifrån 2 kap plan- och bygglagen.

### Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Förhandsbesked 12 075 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

### För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling

telefon 031-3151390, epost [annika.fehrling@molndal.se](mailto:annika.fehrling@molndal.se)

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

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

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000920**

### Sändlista

Fakturering  
Brev om lov  
Sändlista

Miljöförvaltningen  
miljo@molndal.se  
(beslut)

Tekniska förvaltningen  
tekniska@molndal.se  
(beslut)

BRF Heljered 1:2  
Heljered byväg 27, 29, 31, 33, 35 och 37.  
x

x

Hur man överklagar bil. A  
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämndens datum

Sida

2022-03-02

30 (72)

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000062

Daniel Thorn  
Gröna Gatan 32 Lgh 1008  
414 54 GÖTEBORG

### § 25

#### Hällesåker 4:65

#### Bygglov/marklov för nybyggnad av enbostadshus, garage, carport, komplementbyggnad och stödmur

##### Beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

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.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Magnus Brink, Östra Hamngatan 16, Planör, Göteborg 411 09.

Avgiften för lovet är 48 300 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Avgiften för utstakning är 12 075 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning. Avgiften för lägeskontroll är 5 410 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

Faktura skickas i eget brev.

##### Villkor

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

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämndens datum

Sida

2022-03-02

31 (72)

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000062**

### Ärendet

Ansökan gäller bygglov utanför detaljplan.

Ansökan har kommit in 2022-01-25

Ansökan avser nybyggnad av enplans bostadshus med vidbyggt garage, fristående carport och mindre komplementbyggnad/bastu. Uppförande av stödmur för marken vid uppförandet av botstadsbyggnaden. Åtgärden omfattar totalt ca 341 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 266 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 75 m<sup>2</sup> öppenarea. Byggnadshöjden är 3,9 m och takvinkeln 8 grader. Fasadbeklädnad av värmebehandlad, hyvlad furu. Takbeläggning av bandtäckt plåt. Svart RAL 9005.

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt avlopp.

Ansökan var komplett 2022-02-04.

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4, D2 – område. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse där detaljplan avses upprättas.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Ärendet har positivt förhandsbesked (BN 2021-310) för 1 ½ plans bostadshus med en BYA på 112 m<sup>2</sup> och BTA om 160 m<sup>2</sup>. Nu sökt åtgärd avviker från förhandsbeskedet beträffande utformning och areor. Aktuell ansökan avser enplans bostadshus med garage sammanbyggt tak med bostadshuset. Extra friliggande tvåbils-carport och mindre komplementbyggnad i form av bastu. Total byggnadsarea 341 m<sup>2</sup>, bruttoarea 266 m<sup>2</sup> och öppenarea om 75 m<sup>2</sup>.

### Yttranden

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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

Tekniska förvaltningen, återvinning/avfall ingen erinran. Kärl placeras vid tomtgräns mot närmast farbar väg för sopbil. Fastighetsägare inom Mölnåls stads VA-verksamhetsområde ska följa Allmänna Bestämmelser för användande av Vatten och Avloppstjänster i Mölnåls stad (ABVA). Fastigheten kommer tas in i verksamhetsområde för spillvatten. För fastigheter inom Mölnåls stads VA-verksamhetsområde ska erläggas anläggningsavgifter enligt VA-taxa.

Miljö önskar ej yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig senast den 2022-02-18. Inga erinringar har inkommit

### Skäl till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2022-02-17.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämndens datum

Sida

2022-03-02

32 (72)

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000062**

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas. Byggnationen passar in i omgivningen med en modern och väl utformad gestaltning. Bygglov beviljas.

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

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 31 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Upplysningar

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

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

Utstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post [matning@molndal.se](mailto:matning@molndal.se).

Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

Byggtillsynen handläggs av Sebastian Stoltz  
epost [sebastian.stoltz@molndal.se](mailto:sebastian.stoltz@molndal.se)

För information om handlingar inför startbesked kontakta Sebastian Stoltz.

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

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämndens datum

Sida

2022-03-02

33 (72)

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000062**

### Sändlista

Skatteverket

Fakturering

Statistik

(Beslut) Kontrollansvarig:

Magnus Brink

Östra Hamngatan 16

411 09 Göteborg

Brev om beslut

Sändlista

(Beslut) Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

Post- och Inrikes Tidningar

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

Anneli Persson  
Kroksjövägen 60  
437 92 LINDOME

### § 26

#### Knipered 1:4

#### Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Ärendet återremitteras för hydrogeologisk utredning avseende grundvatten med riskanalys för inläckage från närliggande avloppsanläggningar.

##### **Ärendet**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-10-28  
Ansökan avser förhandsbesked för två villafastigheter. Åtgärden omfattar ca 4500 m<sup>2</sup> markarea fördelat på två föreslagna tomtlotter.

Ansökan var komplett 2021-11-15.

##### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.  
I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

##### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, bedömer att avloppsanordning kan lösas men anser också att osäkerhet till färskvattentillgång föreligger på platsen.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och påpekar avstånd till kollektivtrafik som medför högre användning av bil som motverkar möjlighet till hållbart resande.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ägare till Knipered 1:28 motsätter sig det begärda men har inte lämnat något motivering till varför.

##### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen samt de inkomna yttrandena.

##### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

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

**Detaljplanekravet**

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enskild byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter.

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

**Övrigt**

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

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

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

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

I området finns ett 20-tal bostadsfastigheter inom en area på ca 20 hektar. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus. I området finns det ytterligare ett antal platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte planerat för utbyggnad av kommunalt avlopp.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Enligt 2 kapitlet 6a § ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller

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

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas.

### Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

### Ledamöternas förslag till beslut

Tomas Dahlqvist (SD) föreslår, med instämmande av flera, att ärendet återremitteras för hydrogeologisk utredning avseende grundvatten med riskanalys för inläckage från närliggande avloppsanläggningar.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

### Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och frågar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

### Avgift

Negativt förhandsbesked 9 660 kronor (reducerad med 20% då handläggningstiden överskridit 10 veckor), enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

### För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Jacob Ramnekrok  
telefon 031-3151367, epost [jacob.ramnekrok@molndal.se](mailto:jacob.ramnekrok@molndal.se)

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

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

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000822**

NCC Property Development AB

Lilla Bommen 3C

411 04 Göteborg

### § 27

#### Kungsfisken 7

#### Bygglov för nybyggnad av kontorshus

##### Byggnadsnämndens beslut

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

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Patrick Grannvie, Brobons gårdsväg 61, 43494, Vallda.

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

##### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-10-08

Ansökan avser nybyggnad av kontorshus. Åtgärden omfattar ca 4050 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 28 860 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 1535 m<sup>2</sup> öppenarea. Två byggnadskroppar om 10 våningar respektive 16. Högsta nockhöjd är + 70,6 meter.

Ansökan var komplett 2022-02-15.

##### Förutsättningar

###### Planförutsättningar

För fastigheten gäller en detaljplan, akt nummer 1481K-P2019/ för kontor-, centrum-, skoländamål m.m.

###### Kulturmiljövården

Angränsande byggnader på f.d. Kungsfisken 6 och Kungsfisken 5 är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla.

##### Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig och har ingen erinran mot bygglov men påpekar att brandskyddsbeskrivningen inte tar upp utrymning bort från farlig godsled samt att fönster i första radens bebyggelse inte får vara öppningsbara. Ett PM avseende detta har inkommit från brandskyddskonsulten, 2022-02-15.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000822**

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och har i sak ingen erinran mot förslaget men påpekar b.la. att parkeringsredovisning skall följa stadens policy samt att utformning av cykelrum behöver detaljstuderas i senare skede. TEF kommer att vara involverade i fortsatt projektering för gemensamma beröringspunkter mellan staden och byggherren.

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

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen vid flera 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden är planenlig och är förenligt med det gestaltungsprogram som tagits fram till detaljplanen.

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

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Avgiften för bygglov är 681 030 kronor.

Planavgiften är 1 844 529 kronor.

Avgiften för utstakning är 0 kronor. Egen regi.

Avgiften för lägeskontroll är 11 592 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, jämte

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000822**

konstruktionsritningar och APD-plan. Fler handlingar kan komma att begäras in inför samrådet.

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.

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

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

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

Byggtillsynen handläggs av Jacob Ramnekrok och Christina Gredenhag telefon 031-3151367, epost [jacob.ramnekrok@molndal.se](mailto:jacob.ramnekrok@molndal.se)

Ärendet har handlagts av Jacob Ramnekrok och Christina Gredenhag telefon 031-3151367, epost [jacob.ramnekrok@molndal.se](mailto:jacob.ramnekrok@molndal.se), [christina.gredenhag@molndal.se](mailto:christina.gredenhag@molndal.se)

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

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000822**

### Sändlista

Fakturering  
Statistik  
Skatteverket

Brev om lov  
Sändlista

Kontrollansvarig:  
Beslut, Patrick Grannvie

Miljöförvaltningen  
miljo@molndal.se  
(beslut)

Tekniska förvaltningen  
tekniska@molndal.se  
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

x

### § 28

x

### **Byggsanktionsavgift pga. olovlig ändring av byggnads yttre utseende**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 10 046 kronor av xi egenskap av ägare till fastigheten x stad samt byggherre till enbostadshuset.

#### **Ärendet**

Den 13 februari 2020 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus i beslut § D163 i ärende BN 2019-000789.

Den 14 april 2020 i beslut §D 417 beviljades ett nytt bygglov och startbesked för nybyggnation av enbostadshus med samma placering på grund av större förändring i förhållande till ursprungsbygglovet (§D163). Av bygglovsbeslutet §D417 framkommer att tidigare beslut om lov har meddelats 2020-02-13, §D163. Denna ansökan avser förändrad golvhöjd samt marknivåer. I övrig kvarstår förutsättningarna enligt det första beslutade bygglovet. I samband med bygglovsbeslut §D417 lämnades partiellt startbesked för markarbetet. Startbesked för resterande arbeten beviljades den 27 maj 2020 § D 540.

Av bygglovsbeslutet med tillhörandehandlingar (§ D 417) framkommer att ansökan inkom den 16 september 2019 med revidering den 8 april 2020. Ansökan avsåg nybyggnation av enbostadshus i två våningar. Bostaden består av 8 rum och två kök. Åtgärden omfattar ca 223 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 377 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 29 m<sup>2</sup> öppenarea. Byggnadshöjden är ca 4,6 m och takvinkeln 5 grader. Fasadbeklädnad av vit puts, grå träpanel och granitsten. Takkonstruktionen består av ett pulpettak med 5 % lutning och inklädd sarg av trä samt takbeläggning av svart papp.

Av startbeskedet §D540 framgår att förutsättningarna för startbeskedet är bygglovsbeslut och partiellt startbesked i beslut §D172 och §D417. Det framgår även att tillhörande handlingar till startbeskedet att konstruktionen ska vara av träbjälklag och träväggar (K-ritningar ankomststämplade 2020-03-26).

Stadsbyggnadsförvaltningen har vid platsbesök på fastigheten den 4 augusti 2020 uppmärksammat att pågående byggnadsarbeten uppvisar ett flertal större uppenbara avsteg mot gällande bygglov och startbesked. Byggnaden har fått en ändrad karaktär med sadeltak i stället för platt tak med taksarg. Det har även skett ändring på storlek och placering av fönster och tak över balkong mm. Byggnaden har blivit högre, både totalhöjd, byggnadshöjd och placering har förändrats.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

Den ena fastighetsägaren tillika byggherre x och kontrollansvarig närvarade vid mötet och informerades om bristerna samt nämndens bedömning om vilka åtgärder som byggherren behöver vidta för att avhjälpa bristerna. Det kommunicerades även muntligen om att ändringarna krävde nytt bygglov. Platsbesöket dokumenterades med tjänsteskrivelse samt fotodokumentation.

Fastighetsägaren inkom inte frivillig med ny bygglovsansökan och vidtog inte frivillig rättelse av åtgärderna. Den 2 december 2020 startade byggnadsnämnden upp ett ärende om eventuell olovlig åtgärd avseende nybyggnation av enbostadshus på rubricerad fastighet (BN 2020-001114) mot bakgrund av att det framkommit att beviljat bygglov från den 14 april 2020 § D 417 inte har följts.

Den 11 december 2020 beslutade byggnadsnämnden om förbud mot fortsatt arbete samt förelade fastighetsägarna att inkomma med en ny bygglovsansökan i ärende BN 2020-001114. Den 7 april 2021 inkom byggherren med ny bygglovsansökan avseende ändring av byggnad. Ansökan ändrades därefter till att avse nybyggnad av enbostadshus den 30 september 2021.

Den 8 oktober 2021 beviljade byggnadsnämnden ett nytt bygglov i efterhand och startbesked lämnades för åtgärden. Ansökan avsåg nybyggnad av enbostadshus i två våningar. Åtgärden omfattar ca 190 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 390 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 24 m<sup>2</sup> öppenarea. Byggnadshöjden är ca 5,4 m och takvinkeln 5 grader. Fasadbeklädnad av vit och mellangrå puts samt mörkgrå sten. Takbeläggning av svart papp. Åtgärden omfattar även uppförande av stödmurar på byggnadens östra sida samt två biluppställningsplatser.

X och X är lagfarna ägare till fastigheten sedan den 29 juli 2019.

De båda fastighetsägarna har den 10 december 2021 kommunicerats stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift. Den 12 januari 2022 skickades samtliga handlingar på nytt till de båda fastighetsägare genom delgivningsman. Tidsfristen för att inkomma med yttrande förlängdes till den 21 februari 2022. Den 31 januari 2022 mottog x nämndens underrättelse. X har därefter kontaktat förvaltningen och berättat att den andra fastighetsägaren inte befinner sig i Sverige. Han har därtill bett oss tala med hans son som sedermera informerat om att de inte har i avsikt att yttra sig.

Ett yttrande har inte kommit in i ärendet dagens datum.

Den 2022-03-02 har stadsbyggnadsförvaltningen besökt platsen. Vid detta besök kunde det konstateras att åtgärden fanns kvar på platsen.

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P90/3 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåten byggnadshöjd, 5,4 m i stället för max tillåten enligt detaljplanen 5,0 m.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

### *Relevant lagstiftning*

#### 9 kap. 2 punkt 3 c § PBL

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

#### 9 kap. 5 § PBL

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

#### 10 kap. 3 § PBL

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

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

#### 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, 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 53 a PBL

Sanktionsavgiften får i enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning 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. 58 § 2 st. PBL

Byggsanktionsavgift får inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

#### 9 kap. 3a § PBF

Avgiften är halva beloppet om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

#### 9 kap 6-25 § PBF

### **Bedömning**

*Det krävs bygglov och startbesked för ändring av byggnad*

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

### Utgångspunkter

Byggnadsnämnden har tidigare bedömt att det finns flera avvikelser från beviljat bygglov till vad som har uppförts på platsen och har därför efter inkommen ansökan sedermera beviljat bygglov i efterhand för nybyggnation på grund av att utförda åtgärder bedömts utgöra en nybyggnad på fastigheten x.

Det fanns sedan tidigare ett beviljat startbesked för nybyggnation med samma placering. Nedan följer en bedömning avseende vilka överträdelser som har begåtts som träffas av byggsanktion.

### **Ändrad fasadbeklädnad från träpanel till puts**

Tidigare beviljat bygglov och tillhörande startbesked avsåg en förhållandevis lågmäld byggnad med naturmaterial av grå träpanel och natursten. Byggnadens fasadbeklädnad har dock sedermera ändrats till att bestå av vit och grå puts.

Av förarbetet till lagstiftningen följer att med byte av fasadbeklädnad menas ändring till annat material (se prop. 1985/86:1 sid. 694).

Förvaltningen bedömer att det har skett en ändring av fasadbeklädnaden då materialet har bytts ut från träpanel till putsad fasad. Det medför även att byggnadens karaktär väsentligt ändras och att åtgärden därför kräver lov med stöd av 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL. Undantaget i 9 kap. 5 § PBL är därmed inte tillämpligt då ändringen bedöms medför en väsentlig ändring av byggnadens karaktär.

### **Ändrat fasadbeklädnad från fönster till putsad fasad**

Fem fönster på fasad mot öst har till skillnad från tidigare beviljat bygglov murats igen och istället försetts med putsad fasad (se beräkning fasad öst).

Förvaltningen bedömer att omständigheten att fönsterna har bytts ut till putsad fasad medför dels ett byte av material avseende fasadbeklädnad, dels att byggnadens karaktär väsentligen har ändrats. Åtgärden kräver därför lov med stöd av 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL.

Undantaget i 9 kap. 5 § PBL är inte tillämpligt då ändringen medför en väsentlig ändring av byggnadens karaktär.

### **Ändring av tak**

Tidigare beviljat bygglov avsåg ett enbostadshus vars takkonstruktion var ett platt pulpettak med en taksarg på ca. 0.60 meter medan nuvarande takkonstruktion är ett sadeltak med 5 % lutning och medför ett än mer exponerat tak. Ändringen av takkonstruktionen har påverkat byggnadshöjden, då det tidigare var 4,6 meter medan det numera är en byggnadshöjd på ca. 5,4 meter. Taket har därtill förlängts till skillnad från ursprungsbygglövet då taket numera går över balkongen mot syd.

Förvaltningen gör den samlade bedömningen att ändringen av takkonstruktionen, det vill säga från platt sadeltak till pulpettak medför att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkats och att ändringen därför kräver bygglov med stöd av 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

### *Samman tagen bedömning*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömning är att byggnaden som finns på platsen idag inte överensstämmer med beviljat bygglov från den 14 april 2020 § D 417. Bland annat har byggnadens fasadbeklädnad väsentligen ändrats och byggnadens yttre utseende har avsevärt påverkats från vad som beviljades och sedermera uppfördes på platsen. Det krävs bygglov och startbesked för att påbörja ändringen av byggnationen som har vidtagits på platsen enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL.

### *När överträdelsen begåtts*

Enligt förvaltningens bedömning har ändringarna från beviljat bygglov skett någon gång efter att det första bygglovet beviljades. Enligt ortofoto för fastigheten framkommer att byggnationen inte var pågående i maj 2020 men att vid platsbesöket den 4 augusti 2020 hade avvikelser redan påbörjat från beviljat bygglov (se fotografier från platsbesök den 4 aug 2020, fotografier från platsbesök 2020-10-22 samt sammanställning i tjänsteanteckning 2021-12-01). Det har alltså gått färre än 5 år sedan överträdelserna (se 11 kap. 58 § st. 2 PBL.).

Ändringarna i förhållande till beviljat bygglov har skett utan att erhålla ett nytt beviljat bygglov eller startbesked för ändringen (se fotografier avseende byggnadsverket dels från platsbesök den 4 aug 2020, fotografier från platsbesök 2020-10-22 samt sammanställning i tjänsteanteckning 2021-12-01). Det finns därför förutsättningar och stöd för att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Av plan- och byggförordningen 9 kap. 10 § följer att byggsanktionsavgiften för att 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 och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Det prisbasbelopp som ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, (9 kap 6 § plan- och byggförordningen). För år 2022 gäller prisbasbeloppet 48 300 kr.

Förvaltningen har gjort beräkningar av ovan återgivna ändringar från lämnat bygglov avseende fasadbeklädnad och effekten av takkonstruktionens ändring på fasad väst, öst och syd. Då det saknas fotografier avseende fasad mot norr, finner förvaltningen i dagsläget inte stöd att ta ut byggsanktionsavgift avseende den fasaden varför den fasaden inte har beräknats.

Den sammanlagda arean avseende de ändringar som genomförts på fasad väst, öst och syd avseende ändring från träpanel till putsad fasad, ändring från fönster till putsad fasad samt ändring av takkonstruktion från sadel till pulpettak beräknas till sammanlagt area om 166 kvm (se tjänsteanteckning beräkning av fasader 2021-12-06).

Byggsanktionsavgiften har därför beräknats till 10 046 kr kronor med stöd av plan- och byggförordningen 9 kap. 10 §  $(0,125 \times 48\,300) + (0,0005 \times 48\,300 \times 166)$ .

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

Då det finns svårigheter att kommunicera uppgifter till den andra fastighetsägaren samt att x både är fastighetsägare samt byggherre för enbostadshuset föreslår förvaltningen att byggnadsnämnden endast riktar anspråket mot denne person (11 kap. 57 § PBL).

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

### *Det finns inte skäl till vare sig nedsättning eller uppräknings av avgiften*

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. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter att byggsanktionsavgift ska sättas ned, räknas upp eller inte tas ut i enlighet med 11 kap. 53a § PBL eller 9 kap 15 § PBF.

### *Frågan om proportionalitet*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beslutet är proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger tyngre än det enskilda intresset.

### *Sammanfattning*

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Den sammanlagda arean är 166 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 10 046 kronor.

## **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 10 046 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten samt byggherre till åtgärden.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

## **Beslutsgång**

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

## **Avgift**

Byggsanktionsavgift 10 046 kronor.

Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag du delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

## **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Hanna Karlsson

telefon 031-3151420, epost [hanna.karlsson04@molndal.se](mailto:hanna.karlsson04@molndal.se)

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den fastighetsägaren överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

48 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001114**

diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

\_\_\_\_\_

### Sändlista

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

X

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





Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001014**

x

**§ 29**

**X**

**Byggsanktionsavgift pga. olovlig uppsättning av plank**

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 6 713 kronor av x och x i egenskap av fastighetsägare till fastigheten x Mölnåls stad.

**Ärendet**

Den 16 december 2021 öppnade stadsbyggnadsförvaltningen i Mölnåls stad upp ett tillsynsärende om eventuell olovlig uppsättning av plank på rubricerad fastighet. Detta mot bakgrund av inlämnad bygglovsansökan avseende plank, inlämnat fotografi samt lämnad uppgift om att åtgärden redan var utförd i ärende BN 2021-000975.

Den 13 januari 2022 besökte byggnadsnämnden fastigheten. Det kunde konstateras att planket redan fanns på fastigheten i enlighet med inkomna ritningar i bygglovsärendet. Hela konstruktionen avseende planket omfattar ca 31,1 löp m<sup>2</sup>. Fastighetsägaren berättar att åtgärden är utförd någon gång under vår/sommar 2021.

Den 21 januari 2022 meddelades fastighetsägaren förvaltningens inställning gällande uppfört plank, kommande byggsanktionsavgift samt vad en rättelse innebär. Den 23 januari återkom fastighetsägaren med fotografier föreställande att frivillig rättelse har vidtagits av delar av plank-konstruktionen. Fastighetsägaren har tagit bort ett flertal ribbor på plankets högra och vänstra del. Mittendelen av planket står kvar och har inte förändrats.

Den 25 januari meddelade förvaltningen fastighetsägaren att de åtgärder som har vidtagits på plankets vänstra och högra del medför att förvaltningen inte bedömer att dessa delar av konstruktionen faller inom bestämmelsen om bygglovspliktigt plank i 6 kap. 1 § punkt 7 PBF.

Bygglov och startbesked har beviljats för hela åtgärden den 26 januari 2022 (BN 2021-000975).

Stadsbyggnadsförvaltningen har den 26 januari 2022 skickat ut underrättelse till de båda fastighetsägarna inför beslut om byggsanktionsavgift. Fastighetsägaren har den 30 januari 2022 tagit emot försändelsen och har samma datum via e-post ställt frågor kring processen m.m. Svar har lämnats och fastighetsägaren meddelade att denne inte har i avsikt att vidta rättelse av ”mellan planket”

Den 2 mars 2022 har stadsbyggnadsförvaltningen besökt platsen. Vid detta besök kunde det konstateras att åtgärden fanns kvar på platsen.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 2011-12-09.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001014**

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

#### *Relevant lagstiftning*

##### 9 kap. 2 § PBL

Det krävs bygglov för nybyggnad.

##### 6 kap. 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen (PBF).

Det krävs bygglov för plank.

##### 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, 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 53 a PBL

Sanktionsavgiften får i enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning 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. 58 § 2 st. PBL

Byggsanktionsavgift får inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

##### 9 kap. 3a § PBF

Avgiften är halva beloppet om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

##### 9 kap. 12 § punkt 8 PBF

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 6 kap. 1 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är enligt för plank 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

### Bedömning

#### *Bygglov för krävs för ”mellan planket”*

Vid platsbesöket fanns ett plank uppfört på fastigheten om ca. 31,1 löpmeter. Efter att fastighetsägaren självmant rättat till delar av åtgärden bedömer förvaltningen att det numera finns ett plank på fastigheten om ca. 11,1 löpmeter (mitten planket). Nedan bedömning avser därför denna del av konstruktionen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

51 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001014**

Plan- och bygglagstiftningen definierar inte vad som menas med plank. Vid bedömningen av om en viss konstruktion ska anses vara bygglovspliktigt plank ska hänsyn tas till konstruktionens höjd, längd, genomsiktighet och utformning i övrigt. Även omständigheter som ändamål och omgivningspåverkan ska beaktas (jfr bl.a. MÖD 2014:39, RÅ 1992 ref 92, Kammarrättens i Sundsvall dom den 25 september 2012 i mål nr 2526-11 och Kammarrättens i Stockholm dom den 7 april 2011 i mål nr 2597-10).

Förvaltningen konstaterar inledningsvis att konstruktionen ligger öppet med direkt insyn över konstruktionen och på gränsen mot grannfastighet där flerbostadshus är belägna. Förvaltningen bedömer därför att konstruktionens längd på 11,1 meter och en höjd om uppskattningsvis ca. 2 meter samt att planket är konstruerat som en tät vägg genererar en hög omgivningspåverkan avseende denna del av konstruktionen. Mellan planket faller därför inom bygglovsplikten för plank (6 kap. 1 § punkt 7 PBF).

### *När överträdelsen begåtts*

Fastighetsägaren har uppgett att åtgärden vidtogs under år 2021. Av tillgänglig ortofoto över fastigheten från april och maj månad år 2021 framkommer att det inte fanns ett plank med den placeringen på fastigheten. Fastighetsägarna har därmed fått möjlighet att yttra sig över sanktionsavgiften inom fem år från överträdelsen (11 kap. 58§ PBL).

Bygglovsansökan inkom till bygglovenheten den 5 december 2021 och bygglov beviljades i efterhand den 26 januari 2022. I vårt arkiv kan vi inte hitta att bygglov eller startbesked för åtgärden har beviljats vid ett tidigare tillfälle. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Planket har en löpmeter på 11,1 meter. Byggsanktionsavgiften beräknas därför till 6 713 kr med stöd av 9 kap. 12 § punkt 8 plan- och byggförordningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Det bedöms därför inte finnas skäl enligt 11 kap. 53 a § PBL att sätta ner avgiften.

### *Det finns inte skäl till vare sig nedsättning eller uppräknings av avgiften*

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. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter att byggsanktionsavgift ska sättas ned, räknas upp eller inte tas ut i enlighet med 11 kap. 53a § PBL eller 9 kap 15 § PBF.

### *Frågan om proportionalitet*

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beslutet är proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger tyngre än det enskilda intresset.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

52 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001014**

### *Sammanfattning*

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 11,1 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 6713 kronor.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 6 713 kronor av X och X i egenskap av fastighetsägare till fastigheten x Mölnåls stad. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 6 713 kronor.

Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag du delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Hanna Karlsson

telefon 031-3151420, epost [hanna.karlsson04@molndal.se](mailto:hanna.karlsson04@molndal.se)

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

### **Sändlista**

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

x

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000949**

X

### § 30

X

### **Byggsanktionsavgift gällande olovlig installation av ventilationsanläggning**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 2 415 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x, Mölnåls stad.

#### **Ärendet**

Den 20 november 2021 inkom fastighetsägarna med en anmälan om installation av ventilationsanordning, detta ärende fick diarienummer BN 2021-000939. När stadsbyggnadsförvaltningen granskade anmälan den 23 november framkom information i anmälan som antydde att installationen redan genomförts i huvudbyggnaden.

Vid tidpunkten för när anmälan inkom till byggnadsnämnden fanns inget beviljat startbesked för installation av en ny ventilationsanordning. Av den tekniska beskrivningen som tillhör det senaste beviljade bygglov på fastigheten framgår att byggnadens ventilation utgörs av självdrag (se BN 1922-005474 – bygglov för nybyggnad av bostadshus).

Förvaltningen skickade ut ett brev den 8 samt den 28 december och bad fastighetsägaren bemöta detta. Fastighetsägaren svarade den 10 januari 2022 att installationen genomförts och att den avslutades i oktober/ november 2021. Anmälan gjordes först efter installationen var klar, då de blivit informerade av installatörerna att anmäla detta efteråt. Byggnadens ventilation innan installationen utgjordes av självdrag och den nya ventilationsanordningen är ett FTX-system (komfovent C6M).

I samband med detta inkom fastighetsägaren med bland annat fotografier från vinden och på de inbyggda ventilationsrören/ ventilerna efter det att installationen var klar. Inga foton finns från innan installationen.

Fastighetsägarna har den 21 januari 2022 kommuniceras stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift. Fastighetsägarna har tagit del av underrättelsen, men något svar har inte inkommit till förvaltningen.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 3 november 2020.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

54 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000949**

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-4617 för bostadsändamål.

### *Relevant lagstiftning*

#### 9 kap 16 § plan- och bygglagen, PBL

Även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

#### 6 kap 5 § första stycket 4 plan- och byggförordningen, PBF

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid en installation eller väsentlig ändring av en hiss, eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation i byggnader.

#### 10 kap 3 § 2 punkten PBL

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 §.

#### 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, 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.

#### 9 kap 13 § PBF

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation (9 kap. 13 § PBF). Det prisbasbelopp som ska användas, är det som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

## **Bedömning**

### *Åtgärden kräver anmälan*

Huvudbyggnadens tidigare ventilationsanordning utgjordes tidigare av självdrag. I det aktuella ärendet har en ny ventilationsanordning installerats i form av ett FTX-system. Den nya installationen bedöms träffas av 6 kap 5 § första stycket 4 PBF.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Installationen har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Då åtgärden inte berör en byggnads- eller markarea ska byggsanktionsavgiften bestämmas till antalet installationer. I det aktuella ärendet har en ny ventilationsanordning installerats. Byggsanktionsavgiften har beräknats till 2415 kronor.

Fastighetsägarna har inlämnat ett luftflödesprotokoll som utfördes den 15 november 2021. Anmälan om installationen inkom till byggnadsnämnden den 20 november 2021. Därmed har installationen påbörjats innan anmälan inlämnats till byggnadsnämnden. Avgiften ska därmed

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

55 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000949**

inte halveras enligt 9 kap 3 a § PBF.

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

Byggsanktionsavgiften riktas mot x och x i egenskap av fastighetsägare till x, Mölnåls stad.

### *Sammanfattning*

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Antalet installationer har beräknats till en, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 2 415 kronor.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 2 415 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x, Mölnåls stad. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 2 415 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag Ni delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

### **Upplýsning**

Ärendet har handlagts av Clara Samuelsson  
telefon 031-315 14 73, e-post [clara.samuelsson@molndal.se](mailto:clara.samuelsson@molndal.se)

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

56 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000949**

### Sändlista

Fakturering

x

x

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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





Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013****§ 31****X****Byggsanktionsavgift gällande påbörjad nybyggnation av enbostadshus utan startbesked****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 64 722 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x, Mölnåls stad.

**Ärendet**

Den 15 december 2021 upprättade byggnadsnämnden ett ärende gällande eventuell olovlig schaktning av massor samt eventuellt påbörjad byggnation utan startbesked på rubricerad fastighet.

Stadsbyggnadsförvaltningen besökte fastigheten den 15 och den 17 december 2021. Av besöken gick det att konstatera att ändring av markens höjdläge har ändrats på två olika delar av fastigheten. På fastighetens östra del (mot Gamla Riksvägen) har höjning av marken gjorts. På dess västra del (mot Bräckavägen) kunde det konstateras att såväl höjning av marken samt schaktning gjorts. Det kunde också konstateras att någon form av mur påbörjats och att det ur denna stack upp fyra pelare av armeringsjärn, se både fotografier från den 15 december 2021 samt protokoll från platsbesöket den 17 december 2021.

På den aktuella fastigheten finns det ett beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus, BN 2021-000345. Vid tidpunkten då tillsynsärendet upprättades fanns inget beviljat startbesked för byggnationen. Av handlingar som tillhör beslutet framgår i huvudsak att det på fastighetens västra del föreslås ett enbostadshus i en våning med källare samt ändring av markens höjdläge och uppförande av stödmurar. Av handlingarna framgår dock ingen ändring av markenshöjdläge på fastighetens östra del.

Den 20 december skickade förvaltningen ut en skrivelse till fastighetsägaren gällande upprättad tillsynsämälan. Den 12 januari 2022 svarade fastighetsägaren x i huvudsak följande. Efter beviljat bygglov kontaktades GEO-gruppen AB för geoteknisk undersökning av marken. Företaget hade krav på tillgänglighet för etablering och utförande av arbetet (håltagning, undersökning mm). Tomten var bevuxen och sluttade. Företaget önskade ungefär placering av huset utsatt. Därför var fastighetsägarna tvungna att iordningställa fastigheten så att företaget kunde göra det geotekniska arbetet. Marken behövde förstärkas vid asfalten, för vilket jordmaterial grävdes bort och bergkrossmaterial fylldes på. Massorna som schaktades undan för den geotekniska undersökningen ville fastighetsägarna spara provisoriskt, varför dessa lades på den nedre delen av tomten. Det var inte meningen att påbörja markarbetena, utan detta gjordes enbart för att kunna genomföra den geotekniska undersökningen. Fastighetsägarna upptäckte en fara för rasrisk från gatan, varför en stödmur byggdes. Markuppfyllningen är temporär och kommer avlägsnas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

58 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

Den 5 januari 2022 beviljades startbesked i bygglovsärendet BN 2021-000345. Inför det tekniska samrådet inkom fastighetsägaren med både reviderade sektionssritningar samt nya konstruktionsritningar. Av handlingarna framgår att grundläggningen av byggnaden delvis utgörs av en mur av sten samt armerade pelare som löper från nivån av bottenvåningen upp till entrévåningen där den livar med dess västliga fasad (se bilagda konstruktionsritningar).

Den 14 januari 2022 genomfördes mättes den aktuella fastighetens höjder in och sammanställdes i en ny karta. Av den framgår fastighetens höjder från mars 2021 liksom nu aktuella höjder.

Stadsbyggnadsförvaltningen kontaktade fastighetsägaren den 26 januari beträffande uppgifterna om att uppfyllanden på fastighetens östra del skulle vara provisorisk. Fastighetsägaren har genom tolk framfört att de planerar att ta bort massorna inom 1-2 månader. Frågan om byggsanktionsavgift rör därmed enbart för de åtgärder som vidtagits på fastighetens västra del i anslutning till x och som rör frågan om eventuellt påbörjad nybyggnation av enbostadshus utan startbesked.

Nybyggnationen omfattar ca 152 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 234 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 17 m<sup>2</sup> öppenarea.

Fastighetsägaren har den 31 januari 2022 kommunicerats stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift. Fastighetsägarna svarade den 14 februari 2022 och framförde i huvudsak att de vidhåller sitt tidigare yttrande samt att de utvecklar sin talan gällande följande. Muren som syftade till att förstärka vägen, bedömdes vid ett senare tillfälle kunna användas vid byggnation av huset. Vidare framför de att förvaltningen hänvisat till fel fotografi av tomten från 2018. Och att de åtgärder som vidtagits har krävts för den geotekniska undersökningen.

Den 2 mars 2022 har stadsbyggnadsförvaltningen besökt platsen. Vid detta besök kunde det konstateras att rättelse inte vidtagits.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 16 mars 2021.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

## **Förutsättningar**

### *Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-LIN-3046 för bostadsändamål.

### *Relevant lagstiftning*

#### 9 kap. 2 § plan- och bygglagen, PBL

Det krävs bygglov för nybyggnad.

#### 9 kap 11 § PBL

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett område med detaljplan som avsevärt ändrar höjdläget för mark inom en tomt eller för mark inom en allmän plats.

#### 10 kap. 3 § PBL

En åtgärd som kräver bygglov eller marklov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

#### 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, 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. 53 § 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 a § 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.

#### 9 kap 6 § plan- och byggförordningen, PBF

Byggsanktionsavgiften är för att påbörja en nybyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden gett startbesked, för ett en- eller tvåbostadshus 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarea är den area som i fråga om en bygg- eller rivningsåtgärd motsvarar bruttoarean minskad med 15 kvadratmeter. Det prisbasbelopp ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

60 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

### 9 kap 3 a § PBF

Avgiften är halva beloppet om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

### **Bedömning**

#### *När påbörjas en åtgärd?*

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov, se 10 kap. 3 § 1 PBL. Om någon bryter mot denna bestämmelse ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Vad som avses med rekvisitet "påbörjas" preciseras inte närmare i lagen eller dess förarbeten.

Även den äldre plan- och bygglagen (1987:10), förkortad ÄPBL, innehöll bestämmelser om sanktionsavgifter. En "byggnadsavgift" skulle tas ut om någon utan lov utförde en åtgärd som krävde bygglov, rivningslov eller marklov enligt 10 kap. 4 § första stycket ÄPBL. Innan äldre plan- och bygglagen trädde i kraft fanns en motsvarande bestämmelse i lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m.m. I lagrådets yttrande över det förslag som ledde fram till den lagen uttalades följande i frågan om hur mycket arbete som skulle ha utförts för att en sanktionsavgift skulle komma i fråga (prop. 1975/76:164 s. 249):

Enligt vad som anförts i remissprotokollet skall skyldigheten att erlagga byggnadsavgift i princip inträda i och med att det olovliga byggandet påbörjas. För att byggnadsavgift skall kunna åläggas någon måste dock förutsättas att byggnadsarbetet fortskridit så långt, att det klart framgår att fråga är om byggnadslovskrävande åtgärd. Vid nybyggnad eller tillbyggnad måste sålunda antingen schaktning ha skett till ett sådant djup att den åtgärden i sig skulle ha krävt byggnadslov eller, om schaktning inte behövs för den avsedda byggnaden, att grunden till byggnaden helt eller delvis har lagts.

Frågan om när en åtgärd ska anses ha påbörjats har betydelse även för giltighetstiden för ett beslut om lov, eftersom ett bygglov, rivningslov eller marklov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år från den dag då beslutet fick laga kraft (9 kap. 43 § PBL). I ett förarbetsuttalande avseende den bestämmelsens motsvarighet i äldre plan- och bygglagen (8 kap. 33 § ÄPBL) sägs att de egentliga byggnads-, rivnings- eller markarbetena måste ha kommit igång för att åtgärden ska anses påbörjad och att det inte räcker med att förberedande åtgärder vidtas (se prop. 1985/86:1 s. 751).

Även om det finns utrymme för tveksamhet tyder det hittills anförda på att det enligt regleringen i äldre plan- och bygglagen krävdes att arbetet hade fortskridit förhållandevis långt för att påförandet av byggnadsavgift skulle komma ifråga. Någon refererad praxis som ger stöd åt det antagandet finns dock inte, vilket kan förklaras med att det under äldre plan- och bygglagens giltighetstid var ovanligt att byggnadsnämnderna drev frågor om sanktionsavgift. Att sådana frågor inte gavs tillräcklig uppmärksamhet anges åtminstone i förarbetena till den nu gällande plan- och bygglagen som ett skäl för att reformera tillsyns- och sanktionssystemet (se prop. 2009/10:170 s. 341 f.).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

61 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

I den nu gällande plan- och bygglagen har möjligheterna att påföra byggsanktionsavgift knutits till beslutet om startbesked. Ett sådant besked innebär ett godkännande av att en lovpliktig åtgärd får påbörjas och förutsätter bl.a. att åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen, se 10 kap. 23-24 §§ PBL. I startbeskedet ska byggnadsnämnden bl.a. fastställa den kontrollplan som ska gälla för åtgärderna samt, om det behövs, bestämma villkor för att få påbörja åtgärderna och villkor för utstakning. Startbeskedet ska föregås av ett tekniskt samråd, om det krävs en kontrollansvarig eller det inte är uppenbart obehövt, se 10 kap. 14 § PBL. Vid det tekniska samrådet ska bl.a. arbetets planering och organisation, byggherrens förslag till kontrollplan samt behovet av arbetsplatsbesök och utstakning gås igenom (10 kap. 19 § PBL). Kontrollplanen ska vara anpassad till omständigheterna i det enskilda fallet och säkerställa att bl.a. de tekniska egenskapskraven uppfylls, se 10 kap. 7 § och 8 kap. 4 § PBL.

Huvudmotivet bakom regleringen om startbesked sägs i förarbetena vara att ge byggnadsnämnden möjlighet att ingripa i ett tidigt skede, innan "olagliga" åtgärder har genomförts. Genom att regelvidriga åtgärder utreds närmare och eventuellt stoppas i ett tidigt skede kan stora resurser sparas i förhållande till om åtgärden måste avbrytas under byggtiden eller att utförandet måste göras om när åtgärden är fullföljd. Om det behövs bör byggnadsnämnden kunna ge ett startbesked endast för vissa åtgärder, t.ex. att entreprenören får schakta men inte påbörja grundkonstruktionen eller att grundkonstruktionen får utföras trots att det råder tveksamheter om takkonstruktionen (se prop. 2009/10:170 s. 316 f.).

Vid bedömningen av om arbetet med en lovsökt åtgärd har påbörjats i den mening som avses i 10 kap. 3 § PBL bör det, mot ovan angiven bakgrund, beaktas om åtgärden kräver ett tekniskt samråd och om de redan utförda arbetsmomenten är sådana att de skulle omfattas av en kontrollplan. Något krav på att de utförda åtgärderna är lovpliktiga i sig bör inte uppställas. Av befintlig praxis framgår att en viktig utgångspunkt för bedömningen är dels i vilket sammanhang och med vilket syfte ett arbetsmoment har utförts, dels att ett arbetsmoment som är en del av och en förutsättning för genomförandet av en lovpliktig åtgärd ska anses ingå i åtgärden (se rättsfallen MÖD 2013:4, 2016:12 samt 2020-01-17 mål nr P 8944-18).

### *Bedömning i detta fall*

Vid stadsbyggnadsförvaltningens platsbesök den 15 och 17 december 2021 kunde det konstateras att arbetet med bostadshusets grundläggning, i form av dess grundmur samt att omfattande schaktning- och fyllnadsarbete, vid denna tidpunkt pågick. Av konstruktionshandlingar som inlämnats till byggnadsnämnden den 3 januari 2022 framgår att redan uppförd grundmur är en del av bostadshusets konstruktion. Av byggherrens kontrollplan framgår också att kontroller avseende bostadshusets grundläggning ska utföras i enlighet med inlämnade konstruktionsritningar.

Vid en jämförelse av fotografier som visar hur det tidigare såg ut på den aktuella platsen, framgår att marken av inte ringa höjd såväl har schaktats som fyllts upp för att bereda plats åt det föreslagna bostadshuset i en våning samt källare (se fotomontage - fotografier innan markåtgärder påbörjades. Tagga från Geoteknisk utredning i ärendet BN 2021-000345). Detta

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

62 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

styrks även av den höjdmätning som utförts på den aktuella platsen (se karta med inmätta höjder daterad 14 januari 2022).

Fastighetsägaren inkom den 14 februari 2022 med uppgift om att schaktnings- och fyllnadsåtgärderna varit nödvändiga för den geotekniska undersökningen. Förvaltningens bedömning är att borttagande av träd och växtlighet kan underlätta vid en sådan undersökning, men att de omfattande schaktnings- och fyllnadsarbetena som utförts på fastigheten inte varit nödvändiga för den geotekniska utredningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att redan vidtagna åtgärder på fastigheten är bygglovskrävande åtgärder där det hade krävts ett tekniskt samråd innan de vidtogs samt att redan vidtagna åtgärderna på fastigheten är sådana åtgärder som ska omfattas av en kontrollplan (se MÖD 2013:4, 2016:12 samt 2020-01-17 mål nr P 8944-18).

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att de redan utförda arbetsmomenten, så som uppförande av bostadshusets grundmur, schaktning samt fyllning, innebär att den lovsökta nybyggnationen har påbörjats på ett sådant sätt att det finns förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift enligt 9 kap. 6 § 1 p PBF.

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Nybyggnationen av enbostadshuset har påbörjats utan startbesked, det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean har beräknats till 236 m<sup>2</sup>. Enligt uppgift från fastighetsägarna påbörjades arbetena först efter att bygglov beviljats i ärendet BN 2021-000345, det vill säga efter den 9 september 2021. Förvaltningen har inget som talar mot denna uppgift, därmed ska beloppet sättas ner till hälften enligt 9 kap 3 a § PBF. Detta innebär att byggsanktionsavgiften har beräknats till 64 722 kronor.

### *Sammanfattning*

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 236 kvadratmeter, den ursprungliga avgiften har satts ner till hälften i enlighet med 9 kap. 3 a § PBF och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 64 722 kronor.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 64 722 kronor av x och x i egenskap av lagfarna ägare till fastigheten x, Mölnåls stad. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 64 722 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag Ni delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

63 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001013**

### Uppllysning

Ärendet har handlagts av Clara Samuelsson, telefon 031-315 14 73,  
e-post [clara.samuelsson@molndal.se](mailto:clara.samuelsson@molndal.se)

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

---

### Sändlista

Fakturering

x

Hur man överklagar bil. A

REK

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



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

x

**§ 32****X****Byggsanktionsavgift gällande olovlig tillbyggnad av enbostadshus****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 27 289 kronor av x i egenskap av fastighetsägare till fastigheten x Mölnåls stad.

**Ärendet**

Den 17 december 2021 upprättades ett ärende gällande eventuell olovlig tillbyggnad av enbostadshus. Ärendet initierades efter det att stadsbyggnadsförvaltningen genomförde ett platsbesök på fastigheten i bygglovsärendet BN 2021-000944.

Förvaltningen skickade ut ett brev 20 december 2021 och bad fastighetsägaren bemöta detta. Fastighetsägaren bemötte skrivelsen den 26 december 2021 och framförde i huvudsak:

- Byggnationen påbörjades i december 2020, fortsatte under 2021 och i november 2021 lades taket på. Byggnationen är inte färdig och tillbyggnaden har inte tagits i bruk.
- Att åtgärden utfördes utan bygglov beror på ett missförstånd. Tillbyggnaden planerades ihop med attefallshuset (BN 2020-000630) och i samband med detta så fördes diskussion med bygglovsenheten. Det gavs raka och tydliga svar gällande attefallshuset, men när det gällde tillbyggnaden bedömdes situationen mer komplicerad och svaren inte lika tydliga.
- Fastighetsägaren hänvisade till vad det står på kommunens hemsida om bygglovsbefriad tillbyggnad utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse.
- Så fort det uppdagades att tillbyggnaden sannolikt krävde bygglov, skickades ansökan in till byggnadsnämnden.
- Tillbyggnaden överensstämmer med inlämnade ritningar i ärendet och har därmed en area (brutto- och öppenarea) om 28 kvadratmeter.

Fastighetsägaren har den 14 januari kommunicerats stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift. Fastighetsägaren svarade den 25 januari och framförde i huvudsak följande. Kontakt togs tidigt med byggnadsnämnden, hade raka besked getts hade bygglov sökts direkt. Fastighetsägaren sökte efter information på kommunens hemsida och uppfattade att lov inte krävdes. Slutligen yrkar fastighetsägaren att avgiften ska sättas ner och att det ekonomiskt kommer vara svårt att betala avgiften.

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus (BN 2021-000944) inlämnades till byggnadsnämnden den 22 november 2021 och beslut om bygglov inkl. startbesked beviljades den 4 januari 2022.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

65 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

Den 2 mars 2022 har stadsbyggnadsförvaltningen besökt platsen. Vid detta besök kunde det konstateras att rättelse inte vidtagits.

X är lagfaren ägare till fastigheten x sedan 14 februari 2019.

### Förutsättningar

#### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område avsett för samlad bebyggelse.

Fastigheten omfattas av pågående planarbetet *Detaljplan för Gårda Barnsjön etapp 1* (PU 33/17).

#### *Relevant lagstiftning*

##### 9 kap. 2 § punkt 2 plan- och bygglagen, PBL

Det krävs bygglov för tillbyggnad av en byggnad.

##### 9 kap. 6 § PBL

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader, murar och plank utanför ett område med detaljplan krävs det, trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, inte bygglov för att

1. göra en liten tillbyggnad, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, eller
2. uppföra en komplementbyggnad, en mur eller ett plank i omedelbar närhet av bostadshuset, om åtgärden inte vidtas närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1 eller 2 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första och andra styckena gäller inte om kommunen enligt 8 § första stycket 3 har bestämt att åtgärden kräver bygglov eller om åtgärden vidtas inom en sammanhållen bebyggelse och bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen. Lag (2014:900).

##### 10 kap. 3 § punkten 1 PBL

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

##### 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

66 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

### 11 kap 53 a PBL

Sanktionsavgiften får i enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning 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.

### 9 kap. 3a § PBF

Avgiften är halva beloppet om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

### 9 kap. 7 § plan- och bygglagen, PBF

Byggsanktionsavgiften är för att påbörja en tillbyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden gett startbesked, för ett en- eller tvåbostadshus 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Sanktionsarea är den area som i fråga om en byggåtgärd motsvarar bruttoarean minskad med 15 kvadratmeter. Det prisbasbelopp ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

## **Bedömning**

*Tillbyggnaden kräver bygglov och startbesked*

Fastigheten är belägen utanför detaljplan, men inom område för samlad bebyggelse enligt Mölnåls stads översiktsplan från 2006. Vid tidpunkten för antagandet av kommunens översiktsplan gällde äldre plan- och bygglagen (1987:10), även kallad ÄPBL. Av propositionen 2009/10:170 "En enklare plan- och bygglag" framgår att innehållet i 9 kap 6 § PBL överensstämmer med 8 kap. 4 b § i den dåvarande lagen med enbart språkliga ändringar (s. 468).

Att fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse framgår av Mölnåls stads GIS-karta. Allmänheten har tillgång till denna information genom den så kallade *Mölnålskartan* som finns tillgänglig på stadens hemsida. Hänvisning till kartan finns på samma sida som information om tillbyggnad finns, vilken fastighetsägaren hänvisat till i sitt yttrande den 27 december 2021.

Mot bakgrund av fastighetens belägenhet inom samlad bebyggelse, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att tillbyggnaden inte faller inom bygglovsbefrielsen (9 kap. 6 §, punkt 1 PBL). Förvaltningen konstaterar även att med hänsyn till tillbyggnadens storlek i relation till befintlig byggnad, inte heller bedöms vara en liten tillbyggnad och därmed falla inom bygglovsbefrielsen (se 9 kap. 6 §, punkt 1 PBL).

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att den redan uppförda tillbyggnaden utgör en bygglovspliktig tillbyggnad som kräver såväl bygglov som startbesked innan byggnationen får påbörjas (9 kap. 2 § PBL samt 10 kap. 3 § PBL).

*När överträdelsen begåtts*

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

67 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

Fastighetsägaren har framfört att byggnationen påbörjades i december 2020. Denna uppgifts styrks av ortofoto över fastigheten (se ortofoto från maj 2020 i jmf. med ortofoto från april/maj 2021).

### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Vid tidpunkten för när byggnationen påbörjades fanns det varken ett beviljat bygglov eller startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Tillbyggnaden omfattar 28,2 kvadratmeter byggnadsarea tillika 28,2 kvadratmeter bruttoarea. Med avrundningsreglerna blir den aktuella arean 28,0 kvadratmeter. Tillbyggnaden är uppförd i en våning med ett loft. Sanktionsarean är 13 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 27 289 kronor.

Fastighetsägaren har yrkat på att avgiften ska sättas ner. Av 11 kap. 53 a § framgår att en sanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Av propositionen *Nedsättning av en byggsanktionsavgift* (prop. 2012/13:104) framgår följande i frågan om vad som bör beaktas vid prövning av frågan om nedsättning. För det första bör beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Det bör också beaktas om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. I vissa fall kan det vara en förmildrande omständighet om den avgiftsskyldige har uppfyllt alla materiella samhällskrav men förbisett den formella delen (prop. 2012/13:104 s. 9 f.).

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan enligt regeringen innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Enligt 6 kap. 5 § första stycket 4 PBF krävs det t.ex. en anmälan vid väsentlig ändring av en eldstad. Eftersom det är en bedömningsfråga vad "väsentlig ändring" innebär, kan det i vissa situationer vara svårt för den enskilde att avgöra om den aktuella åtgärden är anmälningspliktig eller inte. En person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan, bör dock kontakta byggnadsnämnden för råd och stöd. Regeringen framhåller emellertid att det kan finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om den enskilde i en sådan situation inte har anmält åtgärden och byggnadsnämnden bedömer att det rör sig om en väsentlig ändring, kan det bli aktuellt med en sanktionsavgift. Om byggnadsnämnden bedömer att ändringen av eldstaden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften (a. prop. s. 10).

I det aktuella fallet bedömer förvaltningen att det inte rör sig om en bedömningsfråga som för den enskilde kan vara svårt att avgöra ifall lovplikten faller in eller inte. Av lagtexten framgår uttryckligen att undantaget inte gäller inom sammanhållen bebyggelse. Fastighetsägaren har

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

68 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

såväl på egen hand som genom rådgivning från förvaltningen kunnat se att fastigheten ligger inom ett sådant utpekade område som utgör sammanhållenbebyggelse.

Fastighetsägaren har i båda sina yttranden framfört att denne haft kontakt med byggnadsnämnden. Något stöd för denna uppgift har inte inkommit till förvaltningen. Frågan ställdes till tjänstepersonerna på förvaltningen, men ingen mindes att de hade haft kontakt med fastighetsägaren. Någon notering har inte heller funnits i något av förvaltningens system gällande kontakt med fastighetsägaren beträffande tillbyggnaden.

Av praxis framgår att invändning om avsaknad av ekonomisk möjlighet att betala sanktionsavgiften inte utgör skäl för nedsättning (se mark- och miljööverdomstolens dom den 20 december 2016 i mål nr P 6431-16).

Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften i enlighet med 11 kap. 53a § PBL.

### *Sammanfattning*

Arbetena har påbörjats utan beviljat bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 13 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 27 289 kronor.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 27 289 kronor av x i egenskap av lagfaren ägare till fastigheten x, Mölnåls stad. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 27 289 kronor.

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

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Clara Samuelsson

telefon 031-315 14 73, epost [clara.samuelsson@molndal.se](mailto:clara.samuelsson@molndal.se)

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

69 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-001018**

### Sändlista

Fakturering

x

Hur man överklagar bil. A  
Delgivningskvitto

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

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

70 (72)

2022-03-02

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000132**

### § 33

## Verksamhetsberättelse 2021 för byggnadsnämnden

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder verksamhetsberättelsen till kommunstyrelsen för kännedom.

### Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat en verksamhetsberättelse med stöd av de kammungemensamma anvisningarna. Verksamhetsberättelsen är stadsbyggnadsförvaltningens uppföljning av verksamhetsplan 2021 och den är också en återrapportering om årets verksamhet på förvaltningen. Kommunstyrelsen tar del av verksamhetsberättelserna som en del av sin tillsynsplikt.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända verksamhetsberättelsen till kommunstyrelsen för kännedom.

Ärendet har inte behandlats i arbetsutskottet.

### Beslutsgång

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

### Utdrag

Kommunstyrelsen

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

71 (72)

2022-03-02

### § 34

#### Deltagande i konferens

##### **Byggnadsnämndens beslut**

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning

Byggnadsnämndens ledamöter har deltagit på SBF-dag den 8 februari 2022 klockan 9 - 12.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2022-03-02

Sida  
72 (72)

### § 35 Information

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Budget 2023/SS
  - b. Hemsidan/SS, DD
  - c. Inkomna remisser/SS
  - d. Tillsynsärenden/DD
  - e. Personalfrågor/SS
  - f. Öppna överklagade ärenden
  - g. Information om kommande bygglovsbeslut och översiktsplanen/DD
  - h. Kusken 8/HK
  - i. Hällesås 1:14/ALL
- 

### Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande