



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-04-03

Sida 1(77)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.15

Beslutande

Ledamöter

Tomas Angervik (S), ordförande §§ 39-48, 50-55

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Bengt Alsenvik (M)

Kenth Bodin (S)

Michael von Braun (M)

Jakob Mattsson (KD)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Emil Forsberg (S) § 49

Övriga närvarande

Ersättare

Emil Forsberg (S)

Kenneth Viberg (M)

Joakim Kahlman (S)

Caroline Rosenqvist (C)

Lars Lundell (SD)

Tjänstemän m.fl.

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Dragan Danilovic, bygglovschef

Lovisa Wirdemo, ekonom §§ 39-43

Annika Fehrling, bygglovshandläggare §§ 39-50

Björn Ekblad, bygglovshandläggare §§ 39-54

Jacob Ramnekrok, bygglovshandläggare §§ 39-50

Katarina Janeblom, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Malin Johansson, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-04-03

Sida 2(77)

Utses att justera	Bengt Alsenvik (M)
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 11 april 2024
Paragrafer	39-55
Underskrifter	Sekreterare Malin Johansson Paragrafer: 39-55 Ordförande Tomas Angervik §§ 39-48, 50-55 Fredrik Lesell § 49 Justerande Bengt Alsenvik

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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



Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 39
Meddelanden	§ 40
Delegeringsbeslut	§ 41
Ekonomirapport	§ 42
Tidplan budget	§ 43
Annestorp 4:6 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 44
Greggered 1:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage	§ 45
Hassungared 3:50 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 46
Strekered 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage	§ 47
Annestorp 5:126, Annestorp 5:127 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad	§ 48
Forsåker 1:101 - Bygglov för fasadändring av industribyggnad samt rivning, del av	§ 49
X - Rättelseföreläggande gällande åtgärder som medfört förvanskning	§ 50
X - Byggsanktionsavgift för att olovligen ha uppfört mur	§ 51
X - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av enbostadshus samt rättelseföreläggande	§ 52
X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig byggnation samt beslut om byggsanktionsavgift	§ 53
Fagered 3:1- Bygglov för nybyggnad av skola och boende, beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen	§ 54
Information	§ 55

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-04-03

Sida
4 (77)

§ 39

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Tomas Angervik anmäler jäv i ärendet Forsåker 1:101.

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-04-03

Sida
5 (77)

§ 40 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Kommunstyrelsen § 52 - Nominering av styrelse samt val av ombud och ersättare till Luftvårdsförbundets årsstämma 2024
- b. Kommunfullmäktige § 30 - Nämndernas verksamhetsplaner 2024-2026
- c. Kommunfullmäktige § 32 - Planeringsstrategi, beslut om antagande
- d. Planeringsstrategi framtidens Mölnådal
- e. X – Protokoll, Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd angående tillstånd till prövning i hovrätt av mål om utdömmande av vite. Mark- och miljööverdomstolens avgörande står därmed fast. Dnr BN 2020-000345
- f. X - Protokoll, Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd angående tillstånd till prövning i hovrätt av mål om utdömmande av vite. Mark- och miljööverdomstolens avgörande står därmed fast. Dnr BN 2020-000532
- g. Lackarebäck 1:20 – Överklagande av beslut om bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod. Dnr BN 2024-000007
- h. Lackarebäck 1:20 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet angående beslut om bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod och lämnar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning. Dnr BN 2024-000007
- i. Kommunens revisorer § 20 - Utkast revisionsplan 2024
- j. Revisionsplan 2024
- k. Sjövalla 1:249 - Överklagande över byggnadsnämndens beslut om bygglov för ändrad användning från kontor till HVB-hem. Dnr BN 2023-000481
- l. Spårröd 1:17 - Överklagande om bygglov för nybyggnad av gruppboende (LSS-boende 6 lgh) och komplementbyggnad samt rivning av befintligt bostadshus. Dnr BN 2023-000741

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (77)

2024-04-03

Utdrag

Akten

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-03-04

Sida
7 (77)

§ 41 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut till 20240325.

Bostadsanpassningsbeslut

2023-098	2024-056
2023-336	2024-057
2023-349	2024-059
2023-353	2024-060
2023-358	2024-061
2023-364	2024-062*
2024-012	2024-063
2024-014	2024-064*
2024-030	2024-065*
2024-034	2024-067*
2024-037	2024-069
2024-039	2024-074*
2024-040	2024-075
2024-043	2024-076
2024-047	2024-082
2024-048	
2024-049	
2024-050	

Avskrivna:

2023-091

2024-066

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-04-03

Sida
8 (77)

§ 42 Ekonomirapport

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Ekonom Lovisa Wirdemo går igenom ekonomirapporten för februari.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (77)

2024-04-03

§ 43

Tidplan budget

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Ekonom Lovisa Wirdemo går igenom tidplan och budgetanvisningar.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

Victor & Daniella Altenius

Naturstensvägen 53

435 42 Mölnlycke

§ 44

Annestorp 4:6 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-07-21.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar vardera tomtplats enbostadshus i 1 ½ plan med garage ca 120+40 m² byggnadsarea.

Fastighetens area är 1,6 ha i två skiften. Fastigheten var bebyggd med en scoutgård som fått bygglov för ändrad användning och tillbyggnad till enbostadshus. Bygglov har lämnats för nybyggnad av enbostadshus som ersättning för den nu rivna byggnaden på det västra skiftet i ärende BN 2022-310.

Det är ca 400 m till närmaste busshållplats i Härryda kommun, buss 601.

Åtgärden är belägen inom zon 4. På fastighetens östra del varierar höjdkurvorna från 74-84 m. Precis norr om föreslagna tomtplatser finns en tjärn belägen.

Den tidigare ägaren till fastigheten har prövat ansökan om förhandsbesked för en ny lägergård på det östra skiftet i ärenden BN 2018-623. Byggnadsnämnden lämnade positivt förhandsbesked för ny scoutgård 2018-08-22 BN § 79. Beslutet överklagades av grannar till länsstyrelsen i ärende BN 2018-840 som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till byggnadsnämnden 2019-03-29 i ärende 403-34039-2018 pga att byggnadsnämndens beslutsmotivering var otillräcklig enligt 32 §, förvaltningslagen.

Den tidigare ägaren överklagade upphävandet till mark- och miljödomstolen som avslag hans överklagande 2019-07-09. Avslaget vann laga kraft 2019-07-30. 2019-10-07 återkallade sökanden ansökan om förhandsbesked.

Sökanden vill få till två tomter om 2 317 och 2 486 kvm i öster på fastigheten.

Sökanden har reviderat tomtplatserna något 2023-09-07. 2023-09-15 inkom reviderad baskarta.

Sökanden har inkommit med reviderad ansökan till att endast gälla ett enbostadshus i öster 2023-09-29.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

2023-10-11 BN § 103 Byggnadsnämnden beslutade att de är beredda att pröva ärendet positivt när sökanden inkommit med godkänt tillstånd för enskilt avlopp samt redovisning av erforderlig vattentillförsel.

Dricksvatten löses med avtalsservitut på grannfastigheten Annestorp 3:31 i öster, inkom 2023-11-27.

Beslut om enskilt avlopp har vunnit laga kraft 2024-03-12.

Ansökan var komplett 2024-03-12.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Detaljplaner på landsbygden

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

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

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

Investeringar i social service

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

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

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

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

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

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

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Kulturmiljövärden

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-29. 2023-09-11 inkom svar daterat 2023-08-31 där frågan om avlopp måste prövas före yttrande. Frågan om vatten är inte heller löst. 2023-11-15 inkom redovisning av avlopp och dricksvatten från miljöenheten som är under prövning. 2024-03-12 inkom laga kraftvunnet beslut om avlopp.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-29. 2023-08-29 inkom svar från renhållningen utan erinran. 2023-08-31 inkom svar från trafikenheten utan erinran.

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

Vägföreningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-29 och 2023-09-21.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-29 och 2023-09-21 Annestorp 2:130, 2:148, 2:88, 3:30, 3:31, Benareby 1:13, 1:18, 1:118,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

1:104 och 1:103. 2023-09-04 fick Benareby 1:104 tillfälle att yttra sig då det tidigare utskicket gick till tidigare fastighetsägare.

2023-09-09 och 2023-09-11 inkom svar från Annestorp 2:148 med synpunkter.

2023-09-10 inkom synpunkter från ägarna till Annestorp 2:88 angående tjärnens vattenstånd, markstabilitet och vägens belastning. 2023-09-17 inkom kompletterande yttrande.

2023-09-11 inkom svar från Benareby 1:13.

2023-11-10 remitterades grannar på nytt då ansökan reviderats till ett enbostadshus, Annestorp 2:130, 2:148, 2:88, 3:30, 3:31, Benareby 1:13, 1:18, 1:118, 1:104 och 1:103.

2023-11-23 inkom Annestorp 2:88 med synpunkter om bl a markstabilitet, grundvattennivå och tillfartsvägens bärighet.

Förvaltningen bedömer att dricksvattenfrågan löses med servitut på annan fastighet, avloppsfrågan är prövad av miljöenheten och en kommande byggnads placering prövas i bygglov så inkomna synpunkter från Annestorp 2:88 är bemötta. Vid bebyggande av ett nytt enbostadshus enligt ansökan ska Djurstensvägens bärighet återställas.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2023-08-24.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

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 föreslagen tomtplats inte är en lucktomt eftersom de föreslagna tomtplatserna inte omges av bebyggda tomter utan angränsar mot en tjärn i norr.

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

Övrigt

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

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

I området finns sju bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 9 bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte planerat för utbyggnad.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

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

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2023-08-30. Svar har kommit in 2023-09-07. 2023-09-15 inkom bemötande av underrättelse samt en ytterligare revidering av situationsplanen. Sökanden åberopar att byggnadsnämnden prövat en scoutgård positivt på platsen.

2023-09-29 inkom sökanden med reviderad ansökan till att gälla ett enbostadshus i suterräng med byggnadsarea 150 kvm samt garage om 50 kvm.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2023-08-24.

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.

Avlopp kan ordnas enskilt.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen efter revideringen till ett enbostadshus att åtgärden kan vara lämplig utan detaljpanelläggning som en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp enligt gällande översiktsplan. Dock ska grannar höras på nytt och godkänt enskilt avlopp ska inkomma samt redovisning av att tjänligt dricksvatten, går att lösa. Berörda sakägare är hörda på nytt, se yttranden.

Vattenfrågan är löst genom servitut.

Beslut om enskilt avlopp har vunnit laga kraft 2024-03-12.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar att lämna positivt förhandsbesked för åtgärden nybyggnad av ett enbostadshus. Åtgärden är lämplig utan detaljpanelläggning som en komplettering av befintlig bebyggelsegrupp enligt gällande översiktsplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000506

Avgift

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

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplýsningar

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

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. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

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

Sändlista

Fakturering

Brev om förhandsbesked
Sakägare i ärendet

(Beslut)
Miljönämnden
miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen
planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto
Annestorp 2:148, 2:88, Benareby 1:13

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

Henrik Aronsson

Norra Hällesåkersvägen 137

437 91 LINDOME

§ 45

Greggered 1:7, Norra Hällesåkersvägen 137 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendebeskrivning

Ansökan har kommit in 2023-12-20.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar vardera tomtplats ca 160+40 m² byggnadsarea.

Fastighetens area är 175 540 m², 17,5 ha i 8 skiften. Nu aktuellt skifte är nummer 3 och tidigare har förhandsbesked avlagits på den aktuella platsen då översiktsplan 2006 gällde.

Redovisad tillfartsväg belastas med servitut.

Parkeringspolicyn har zon 4 på platsen.

Det är ingen utbyggd infrastruktur till den aktuella platsen utan en lång smal grusväg utan belysning och plats för möten. Till närmaste busshållplats Greggereds kapell, vid Norra Hällesåkersvägen är det ca 1,8 km med smal väg.

Ansökan är inte komplett då avlopps- och vattenlösning saknas samt redovisad tillfartsväg belastas med servitut.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

Detaljplaner på landsbygden

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

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan. Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

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

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

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

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

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

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

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

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Kulturmiljövården

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-02. 2024-02-14 inkom svar från miljöenheten där VA-frågan måste prövas enskilt före en eventuell positiv bedömning av åtgärden.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-02. 2024-02-09 inkom svar från trafikenheten.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-02. 2024-02-05 inkom svar från renhållningen. 2024-02-13 inkom svar från VA-enheten.

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

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-02, Greggered 1:29, 1:34, 1:36, 1:44, 1:61, 1:7 och Holmen 1:4. Synpunkter har inkommit 2024-02-08 från ägaren till Greggered 1:36 angående fastighetens tillfartsväg och förtätningen i friluftsområdet. 2024-02-15 inkom synpunkter från hälftenägaren till Greggered 1:61 angående deras servitut för spillvattenledning och efterpoleringsbädd. 2024-02-17 inkom synpunkter från hälftenägaren till Greggered 1:34 angående husplacering och deras kvällssol.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen 2024-01-18.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

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 enskilda byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplatser inte är några lucktomter eftersom föreslagna tomtplatser inte är luckor i en redan bebyggd tomtrad.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

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 14 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 16 bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte aktuellt för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

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.

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2024-02-15. Svar har kommit in 2024-03-01 där skäl anförs till en positiv bedömning och kartbilden reviderats för att möta grannars synpunkter och miljöenhetens svar.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen den 2024-01-18.

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

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

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

Vatten och avlopp kan eventuellt ordnas men måste prövas i en ansökan om enskilt avlopp hos miljöenheten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000854

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked med hänvisning till ovanstående och framförallt måste en förtätning långt ifrån kollektivtrafik, samhällsservice och kommunalt avlopp föregås av detaljplaneläggning.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Beslutsgång

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

Avgift

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

Upplysningar

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

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

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

Sändlista

Fakturering

Kopia på beslut

Sakägare

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Sökanden

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

Tim Otter
Varpetvägen 7
437 91 Lindome

§ 46

Hassungared 3:50, Varpetvägen 7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2024-01-18.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med garage, bäge i ett plan, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 200+50 m² byggnadsarea.

Fastigheten omfattar 3207 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus och garage.

Fastigheten bildades efter förhandsbesked 2017-08-23 BN § 96.

I området råder skredrisk enligt kartering från SGU.

Förhandsbesked har sökts för två enbostadshus och avslogs 2020-02-26 BN § 15.

Sedan lämnades positivt förhandsbesked för ett enbostadshus 2020-04-01 BN § 28.

I ärende BN 2020-945 lämnades bygglov för enbostadshus och garage i enlighet med förhandsbeskedet 2020-04-01 BN § 28.

Även förhandsbesked för ett LSS-boende har sökts på platsen i ärende BN 2021-1026 men återkallades före beslut.

Ansökan är inte komplett då godkänt lösning av vatten och avlopp saknas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Inom Mölnåls kommun finns det kvar en hel del jordbruksmark, framför allt i dalgången runt Lindomeån, men även delar av Fässbergsdalen och områden runt Kålleröd och Lindome innehåller jordbruksmark. Eftersom jordbruksmarken är av ett allmänt intresse kan den inte tas i anspråk för olika typer av exploatering såvida inte användningen är av ett väsentligt samhällsintresse eller att jordbruksmarken inte är brukningsvärd. Om det som planeras är av väsentligt samhällsintresse måste alltid en avvägning göras om det inte finns någon annan mark

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Darienummer BN 2024-000043

som kan planeras för ändamålet än den brukningsvärda jordbruksmarken.

Det här kartlagret visar den jordbruksmark i kommunen där det finns EU-stöd för marken, så kallad blocklagd mark. Mölnåls stad kommer att inventera var den övriga jordbruksmarken finns i kommunen under 2023. Kartläggningen är ett stöd vid planering där det krävs en lokaliseringsutredning.

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Detaljplaner på landsbygden

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

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan. Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

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

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

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

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

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Kulturmiljövården

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-31. 2024-02-14 inkom svar där frågan och vatten och avlopp måste prövas före positivt förhandsbesked kan lämnas. 2024-02-22 inkom

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

samma svar som tidigare trots revidering av avlopp och brunn. 2024-04-03 gjordes ny remiss. Muntligen inkom svar där miljöenhetens svar står fast.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-31. 2024-02-09 inkom svar från trafikenheten med anvisningar.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-31. 2024-02-02 inkom svar med anvisningar från renhållningen. 2024-02-08 inkom svar från VA-enheten där inga planer finns för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området.

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

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-31, Hassungared 3:10, 3:25, 3:39, 3:4 och 3:49. 2024-02-10 inkom synpunkter från hälftenägaren till Hassungared 3:49 om bla jordbruksmark, skredrisk, vattensjuk mark och skymd sikt. 2024-02-12 inkom synpunkter från från ägaren till Hassungared 3:25 om bl a avlopp och trafik. 2024-02-13 inkom synpunkter från ägaren till Hassungared 3:39 angående bl a stenmur, odlingslandskap, skredrisk och avlopp.

Vägföreningen för Varpetvägen har fått tillfälle att yttra sig 2024-03-31.

2024-02-15 inkom sökanden med ny placering av avlopp och brunn.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2024-02-08.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagen tomtplats inte är en lucktomt eftersom det endast är en större tomt som är bebyggd på ena delen.

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 jordbruksmark tas i anspråk.

Lokalisering av byggnadsverk får inte påverka grundvattnet eller omgivningen i övrigt på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, (2 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen).

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns sju bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt åtta bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte aktuellt för kommunal utbyggnad av vatten och 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 kap 10 § ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken följas, och detsamma gäller föreskrifter som meddelats med stöd av kapitlet. Platsen är inte lämplig på grund av skredrisk. 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.

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2024-02-19. Svar har kommit in 2024-02-29 där sökanden återoppar lucktomt. Sökanden bemöter även grannarnas synpunkter och har reviderat placeringen av vatten och avlopp.

Bedömning

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

Vatten och avlopp kan eventuellt ordnas men är inte prövat.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000043

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte är lämplig på platsen med hänvisning till ovanstående, åtgärden bedöms inte som en lucktomt och att ytterligare förtätning ska föregås av detaljplaneläggning.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen 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 14 325 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

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

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

Sändlista

Fakturerering

Kopia på beslut

Sakägare

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

Stadsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Sökanden

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

Dag Arvid Andersson

Gödebergsvägen 11

437 34 LINDOME

§ 47

Strekered 1:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-12-15.

Ansökan har reviderats till två enbostadshus.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus med garage, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar på varje tomtplats ca 160+40 m² byggnadsarea.

Fastighetens area är 64,7 ha. Åtgärden är belägen på skifte 1. Föreslaget läge är skogsbevuxet.

Fågelvägen är det ca 750 m till närmaste busshållplats. Zon 4 gäller utifrån parkeringspolicyn.

Riksintresse för civil flygplats omfattas föreslagna tomtplatser av.

Ansökan är inte komplett då frågan om vatten och avlopp inte är prövat.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Detaljplaner på landsbygden

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan. Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

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

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

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

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggt infrastruktur. Observera att alla avgränsningar i förslaget är ungefärliga och att en mer exakt avgränsning studeras i ett senare skede.

I stadsmiljöområden som är i ständig förändring med många förfrågningar om nya utvecklingsprojekt kan det ibland finnas behov av att utreda frågor i ett större geografiskt sammanhang än enbart för ett enskilt detaljplaneområde. Det kan exempelvis handla om hur flera detaljplaner tillsammans påverkar trafiksituationen eller skapar behov av service och lokaler i en stadsdel. Därför är det viktigt att i tidiga skeden klargöra övergripande frågor som inte kan tas i varje enskild plan. Det underlättar framdriften av detaljplanerna. Även dialogen med staten tydliggörs.

För områden utanför tätorterna kan sådana frågor också behöva studeras på en översiktlig nivå. Det kan bland annat handla om utveckling i natur- och kulturmiljöer och i områden med jordbruksmark.

Fördjupningarna ska göras i bred dialog mellan kommunens förvaltningar internt efter ett politiskt uppdrag. Översiktsplanen pekar ut sex områden som kan bli aktuella att göra fördjupningsarbeten för.

Centrala Hällesåker och landsbygden

Frågor som behöver studeras är bland annat: kollektivtrafik, transporter, vattenförsörjning, centrumutveckling, behov av samhällsservice, kulturmiljöfrågor, påverkan på befintliga bebyggelsestrukturer, jordbruksmark, påverkan på Lindomeån, översvämning och påverkan på djurhållning och jordbruksverksamhet i området.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

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

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

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

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

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

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Kulturmiljövärden

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-13. 2024-02-14 inkom svar om att ansökan om enskilt avlopp behöver prövas före positivt förhandsbesked kan lämnas för åtgärden.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-13. 2024-02-19 inkom svar med synpunkter från trafikenheten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-13. 2024-02-16 inkom svar från VA-enheten om att området inte är planerat för kommunal utbyggnad av vatten och avlopp. Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig. Swedavia har 2024-02-13 fått tillfälle att yttra sig. 2024-02-26 inkom svar utan eriran.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-02-13, Strekered 1:4, 1:8 och 1:31. Inga synpunkter har inkommit.

Strekereds samfällighetsförening som drifrar Djursjövägen har 2024-02-14 beretts tillfälle att yttra sig. 2024-02-28 inkom svar utan synpunkter.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2024-02-14.

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 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

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 det inte finns någon omkringliggande bebyggelse.

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 bostäder skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns något bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt tre bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte avsett för att bygga ut kommunalt vatten och 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 kap 10 § ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken följas, och detsamma gäller föreskrifter som meddelats med stöd av kapitlet. Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

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.

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2024-02-19. Svar har kommit in 2024-03-13 där skäl anges till en positiv bedömning. Avståndet till närmaste hästgård är 100 m så att allergen inte kan bli ett problem.

Bedömning

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

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

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

Vatten och avlopp kan eventuellt ordnas.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas utan ska föregås av detaljpanelläggning och fördjupningsutredning för Hällesåker.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen 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 14 325 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

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,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000839

fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler.

Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

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

Sändlista

Fakturering

Kopia på beslut

Sakägare

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Sökanden

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000864

Emrahus Projektutveckling AB

Box 21

261 22 Landskrona

§ 48

Annestorp 5:126 (Fritzes väg 4) Annestorp 5:127 (Fritzes väg 2) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

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

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

Ärendet

Ansökan har inkommit enligt ovan 2023-12-22 och var komplett 2024-02-26.

Ansökan avser byggnation av enbostadshus i ett plan med komplementbyggnad. Byggnaden är avsedd som stödboende för barn och unga i åldrarna 13 till 17 år, fem boende.

Åtgärden omfattar totalt ca 448 m² byggnadsarea, tillika bruttoarea. Byggnadshöjden är ca 3,0 meter, nockhöjd ca 4,7 meter m och takvinkel huvudsakligen ca 12 grader. Fasadbeklädnad av gröngrå puts, takbeläggning huvudsakligen av papp, vissa delar ”grästak”. Komplementbyggnad (förråd) byggnadshöjd ca 2,6 meter, takvinkel ca 17 grader, fasad liggande fjällpanel järnvitriolbehandlad, svart takpapp.

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

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Yttranden

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000864

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

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

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

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

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

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen.

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

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen sökt åtgärd, ett enbostadshus, följer intentionerna i det positiva förhandsbeskedet beviljat 2022-08-24.

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000864

Förslag till beslut

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

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 57 300 kronor.

Avgift för utstakning och lägeskontroll tillkommer. Moms 25 % tillkommer för dessa tjänster.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

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

Upplysningar

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

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

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

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

Udstakning och lägeskontroll kan beställas hos Samhällsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post matning@molndal.se.

Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

Bygg tillsynen handläggs av Björn Ekblad, epost bjorn.ekblad@molndal.se

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad, epost bjorn.ekblad@molndal.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000864

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

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se

Post- och Inrikes Tidningar

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Annestorp 5:21
Siv Lundstedt

Annestorp 5:123
Linn Johansson
Andreas Stenberg

Annestorp 5:30
Rolf Ivreaeus
Klara Ivreaeus Murby

Annestorp 5:121
Åsa Nagy

Annestorp 5:26
Niclas Mörning

Annestorp 5:20

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000864

Kenn Mikael Persson

Annestorp 1:63
Niclas Börjesson

Annestorp 5:121
Pontus Cronholm

Annestorp 5:22
Carina Brinck (för Herbert Brincks dödsbo)

Annestorp 5:45
Ildiko Soos
Lazlo Soos

Annestorp 5:124
Johan Heed
Lena Heed

Annestorp 5:32
Navine Engebros
Roger Engebros

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000853

MölnDala Fastighets AB

Kvarnbygatan 4

431 82 Mölndal

§ 49

Forsåker 1:101, Norra Forsåkersgatan 2C - Bygglov för fasadändring av industribyggnad samt rivning, del av

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov samt bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Örjan Lans, Fantastiska Tider AB, Drottninggatan 38, 41107, Göteborg.

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-12-20.

Ansökan avser delvis rivning av industribyggnad samt fasadändringar, byggnaden är uppförd under 1930-talet. Större tillbyggnader utfördes under 1960 och 70-talet vilka benämns som byggnad 40 och 41 och det är dessa byggnadsdelar som nu avses att rivras. Totalt omfattar rivningen ca 1 700 m² bruttoarea.

Ansökan var komplett 2024-03-05.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2023/5 för verksamheter och centrumändamål.

Kulturmiljövården

Byggnad 16 är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och omfattas av varsamhetsbestämmelser i detaljplanen och rivningsförbud. Byggnad 40 och 41 omfattas inte av dessa bestämmelser.

Yttranden

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig och har påpekat avsaknad av antikvariskt utlåtande i handlingarna. Ärendet har senare kompletterats med ett sådant och stadsantikvarien bedömer att yttrandet i huvudsak är tillräckligt som underlag inför bygglov.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000853

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

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har 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 överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Kravet på att fastigheten ska överensstämma med detaljplanen gäller inte om avvikelser godkänts vid en tidigare bygglovprövning, eller om åtgärden är en fasadändring eller ytterligare bostad/lokal (PBL 9 kapitlet 2 § första stycket 3 b eller c). Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Rivningslov skall ges för en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller i övrigt bör bevaras på grund av historiska, kulturhistoriska, konstnärliga eller miljömässiga värden. Förutsättningarna för rivningslov är uppfyllda.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att ansökan är planenlig och efterlever de kravställningar avseende de kulturhistoriska värden som är uppställda i detaljplanen och som skall värnas när ändringar utförs. Förslaget har även behandlats i det utsedda kvalitetsrådet för detaljplanens genomförande. Protokoll från detta möte bifogas till ärendet.

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

Förslag till beslut

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

Jäv

På grund av jäv deltar inte Tomas Angervik (S) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygg- och rivningslov är 28 650 kronor.

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000853

För beslutet gäller följande villkor

Tekniskt samråd behövs för åtgärderna. Kontakta handläggaren för att beställa tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Till det tekniska samrådet skall en antikvarisk kontrollplan inges samt en materialinventering för rivning som även redovisar eventuellt återbruk av byggnadsdelar. Utöver detta så skall en redovising om metoder och produktval som säkerställer att de antikvariska kraven efterlevs inges.

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).

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

Byggtillsynen handläggs av Jacob Ramnekrok
telefon 031-3151367, epost jacob.ramnekrok@molndal.se

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

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

Sändlista

Fakturering
Statistik

Brev om lov

(Beslut)

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarie

Post- och Inrikes Tidningar

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

x

§ 50

X

Rättelseföreläggande gällande åtgärder som medfört förvanskning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att

1. Förelägga fastighetsägarna x) samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att

- i. avlägsna entrétrappan i sten på byggnadens gavelfasad alternativt,
- ii. återställa entrétrappan till dess ursprungliga modell, i form av en rak trappa av huggen sten (se tjänsteanteckning 631192).

Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

2. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att på gavelfasad mot norr ersätta de tre fönstren i andra våningen samt fönstret i vindsvåning till rundbågade fönster med spröjs i stående format, (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

3. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att på byggnadens västra fasad

- i. ta bort de tre fönstren samt återställa fasaden utan fönster alternativt,
- ii. ersätta fönstren med rektangulära sexdelade fönster med spröjs i stående format (se tjänsteanteckning 631192).

Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

4. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att avlägsna uppförd träkonstruktion, bestående av altan samt trappa inklusive altandörr, tillbyggd på byggnadens västra fasad (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

5. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att återställa byggnadens grund på så sätt att tidigare framträdande huggen natursten åter synliggöres i sin helhet (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

6. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att återställa byggnadens fasadpanel så att fasaden återfår

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

en stående panel i sin helhet (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

7. Föreana vart och ett av föreläggandena enligt punkt 1 - 6 med ett löpande vite om 7 500 kr för respektive fastighetsägare för varje påbörjad period om två månader, räknat från den 1 oktober 2024, som respektive föreläggande inte har åtföljts.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan.

Kulturmiljövärden

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

Byggnaden ingår i Mölnåls stads kulturmiljöprogram, område 27. Områdets särpräglade bebyggelsestruktur har ett starkt lokalhistoriskt värde med ett stort antal fristående snickeriverkstäder. Byggnaden ingår även i Mölnåls stads byggnadsinventering över kulturhistoriska byggnader där den är klassificerad med stort kulturhistoriskt värde, det högre i en tvågradig skala och jämförligt med särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900).

x

Byggnaden har även miljöskapande värden för upplevelsen av byns struktur och utveckling längs den gamla Häradsvägen, senare Hällesåkersvägen.

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

Ärendet

Den 26 mars 2018 inkom en anmälan om olovlig inredning av bostad i affär, tillbyggnad samt förvanskning gällande rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2018-000273. Av anmälan framgick bland annat att byggnaden, som tidigare utgjorde en lanthandel, genom renoveringsåtgärder hade fått förändrad exteriör samt inretts med bostäder.

Den 18 april 2018 besökte bygglovsenheten fastigheten. Det kunde vid tillfället konstateras ändringar på byggnadens exteriör. Bland åtgärderna som utförts noterades att fönstren nyligen bytts ut, samt att en altan hade uppförts i direkt anslutning till byggnaden. I samband med detta fick fastighetsägaren information om att de åtgärder som utförts stod i strid med reglerna om förvanskning i plan- och bygglagen. Bland annat ombads fastighetsägaren att eftersöka de äldre fönstren som bytts ut. Vidare fattades ett beslut om lovföreläggande, där fastighetsägarna förelades att söka lov, bland annat för den altan som uppförts. Fastighetsägaren inkom med en

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

ansökan om bygglov under oktober 2018. En slutgiltig bedömning huruvida startbesked kunde meddelas för åtgärderna skedde inte, med anledning av att kompletteringar till anmälan trots flertalet anmaningar inte inkom till förvaltningen och att denna därför inte kunde behandlas.

I september 2023 ägde platsbesök på fastigheten rum på nytt, under vilket det kunde noteras ytterligare exteriöra förändringar. Bland annat var den tidigare stående fasadpanelen utbytt mot en liggande panel, en stentrappa vid entrédörr hade uppförts samt att naturstenen i grunden täckts med puts.

Med anledning av de åtgärder som utförts samt dess inverkan på byggnadens kulturhistoriska betydelse har Mölnåls Stads stadsantikvarie, inom ramen för tillsynsutredningen, remitterats i ärendet. Denne har i utlåtande bland annat betonat att många av byggnadens karaktärsdrag har försvunnit med anledning av förändringarna som skett, samt att nedan uppställda ursprungliga karaktärsdrag varit särskilt viktiga för byggnadens kulturvärde:

- Byggnadsvolym: två byggnadskroppar med sadeltak och en mindre tillbyggnad med snedtak.
- Monumental gavelfasad mot väg samt gavelparti med tydlig entrésida.
- Fasadpanel med stående profil som förstärker byggnadens vertikalitet.
- Tydligt utskjutande takfot med synliga taktassar.
- Rundbågade fönster med spröjs i stående format på gavelfasad åt vägen.
- Rektangulära fönster, sexdelade, med spröjs i stående format, övriga sidor.
- Grund av synlig huggen natursten.
- Takpannor i rött enkupigt tegel.

Stadsantikvarien har, i likhet med förvaltningen, konstaterat att flera av dessa karaktärsdrag kunnat observeras vid fotografi på byggnaden taget år 2015, men inte längre går att urskiljas.

Den 29 februari 2024 har fastighetsägarna underrättats om att förvaltningen avser att förelägga dem att rätta de åtgärder som förvanskade byggnaden, samt ombetts återkommer med yttrande senast 25 mars. X har återkommit via mail den 10 mars, och framfört att han inte avsett att förstöra utseende på byggnaden. Han vill vara tydlig med att han ringt till byggnadsnämnden två gånger och ställt frågor om just fasaden, och fått informationen att det ska vara okej att använda trä istället för plåt samt okej att ha stående brädor.

Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande den 31 mars, och framför i huvudsak följande. Avsikten med åtgärderna har inte varit att förstöra eller försämra något, han har under hela tiden endast försökt att fräscha upp samt förbättra det hela, och har hela tiden varit samarbetsvillig även under tidigare besök från kommunen. Det känns lite tråkigt då man tydligt kan se förbättringar och uppfräschningar genom åren.

Gällande punkt 1: Anledningen till att det istället blev en stentrappa i annat format var att golvet har höjts invändigt. Detta innebar att det behövdes två trappsteg till utöver ordinarie. En rak trappa innebar då att trappan skulle sticka ut 60 cm till och tar då en hel del från vägen och skulle upplevas störande och mindre plats för bilar osv. De har försökt att fortfarande få

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

det så naturligt som möjligt med sten som ser väldigt naturligt ut, det kommer även komma smidesstaket runtom trappan som det varit innan. Gällande punkt 2: Rundformade fönster är väldigt svårt att få tag på och de smälter inte in så bra med de andra fönstrena, och det vore tacksamt om fönstren kan ersättas med spröjs liknande det nya fönstret i vindsvåning. Gällande punkt 3: Då dessa fönster inte har något stor betydelse skulle han vara tacksam om de inte behöver bytas ut. Gällande punkt 4: Han har sedan tidigare haft ett ärende kring denna trappa, minns inte exakt vad som sades men jag vill minnas att jag behövde mäta bullernivå osv. Då bullernivån behövdes göras ändringar för att detta skulle godkännas. Gällande punkt 5: Fastighetsägaren har under två gånger ringt till kontaktcenter för att ställa frågor gällande fasad samt grund. Svaret från kundcenter var att önskade ändringar fick utföras och inte behövde inte något bygglov. Det är också omöjligt att göra någon ändring då grunden är putsad. Gällande punkt 6: Ringt in till bygglovsenheten två gånger för att kontrollera kring fasaden och fått som svar att han fick byta ut från plåt till trä samt att jag fick ändra till liggande format utan att söka bygglov. Han minns inte vem han pratat med, troligen två olika personer.

Tillämplig lagstiftning

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

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §, tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, allmänna platser, och bebyggelseområden. (8 kap. 13 § PBL)

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras. (8 kap. 14 § PBL)

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. (8 kap. 17 § PB)

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

49 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. (11 kap. 20 § PBL).

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

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

Bedömning

Byggnaden är särskilt värdefull och omfattas av förbudet mot förvanskning

För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas utgöra ett verkligt allmänt intresse. Detta gäller inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. Aktuell byggnad ingår i Mölnåls stads kulturmiljöprogram, område 27, samt i Mölnåls stads byggnadsinventering över kulturhistoriska byggnader där den är klassificerad med stort kulturhistoriskt värde - det högre i en tvågradig skala – vilket är jämförligt med en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900)

Aktuell byggnaden anses därmed vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt, och omfattas således av förvanskingsförbudet.

Åtgärderna som utförts har förvanskat byggnaden

Förvanskingsförbudet gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört, och oberoende av om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller inte. Förvanskningensbegreppet är inte definierat i vare sig lagtext eller motivtext; det har konstaterats att det är *de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade*. Det har i rättspraxis konstaterats att förvanskning inträffar om (jfr RÅ 1991 ref 103, RÅ 1997 ref 77, RÅ 1998 ref 17):

- en väsentlig egenskap går helt förlorad
- åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att byggnadens genuina karaktär inte behålls
- åtgärden inte är väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö

Från år 2015-2016 och fram till i dag har det av förvaltningen konstaterats att en rad åtgärder genomförts på byggnaden och fastigheten, vilka har ändrat exteriörens uttryck på betydande vis. Förändringarna som har noterats genom fotografier från 2015 och senare samt platsbesök består av ersättande av gammal tidsenlig fasad till en ny liggande fasadpanel, tidstypiska fönster som utbytts till liggande samt kvadratiska, montering av nya fönster i modernt utförande

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

på västra fasaden där fönster tidigare saknats, entrétrappa som har ersatts av ny stentrappa, större altan i trä som uppförts i väster samt att natursten vid byggnadens grund täckts med puts (se tjänsteanteckning/bilaga 631192).

Enligt stadsantikvariens utlåtande har ovan åtgärder medfört att flertalet utmärkande exteriöra drag som ansetts särskilt viktiga för byggnadens kulturvärde förlorats, och förvaltningen anser att byggnaden, med anledning av de ändringar som utförts, har förändrats i en så stor omfattning att det i nuläget inte är möjligt att uppfatta byggnadens viktiga kulturvärde. Till följd av genomförda åtgärder gör förvaltningen därmed bedömningen att värdebärande karaktärsdrag från ursprungsbyggnaden har försvunnit och kulturhistoriskt väsentliga egenskaper gått förlorade.

Förvaltningen anser således att var och en av nämnda åtgärder har förvanskats byggnaden samt även står i strid med varsamhetskraven i plan- och bygglagen (8 kap. 13 och 17§§ PBL). Förvaltningen anser vidare, efter en mer genomgripande utredning och nya yttrande från stadsantikvariern, att bygglov sannolikt inte kan lämnas för den träkonstruktion som tidigare omfattats av lovföreläggande från 2018, med anledning av förekommen förvanskning.

De argument som är framförda av fastighetsägaren gällande att de inte ämnat påverka fasaden i en negativ bemärkelse påverkar inte nämndens bedömning huruvida faktisk förvanskning har förekommit. Flera av åtgärderna har dessutom utförts även efter att det initiala tillsynsärendet rörande förvanskning upprättats och påbörjats.

När överträdelsen begåtts

Utifrån fotografier tagna år 2015, hämtade från Mölnåls stadsarkiv, kan det noteras att byggnaden vid detta tillfälle - någon gång under år 2015 - hade ett betydligt annat exteriört uttryck än vad som framkommit vid platsbesök samt från 2023 års fotografier från Google Street View. De för byggnaden utmärkande karaktärsdragen i form av fönster i stående format samt rundbågade fönster med spröjs har kunnat noteras vid fotografi från 2015, men kan idag inte urskiljas. Det har via Google street view kunnat konstateras att trädäcket tillkommit efter 2016. Fotografier från 2021 visar en intakt fasad i väster utan fönster, innebärandes att fönstren på denna fasad ännu inte monterats in. En stående fasadpanel kunde noteras via bilder på Google street view 2022, liksom den äldre stentrappan vid gavelfasaden samt naturstenen i byggnadens grund.

De ändringar som bedöms vara förvanskande enligt ovan har således skett etappvis och under flera år. Åtgärderna är utförda under, alternativt efter, år 2015, vilket innebär att det inte har förflutit mer än tio år från överträdelserna.

Det bör vidare poängteras att förvaltningen har noterat att det även innan 2015 skett ändringar som har påverkat byggnadens kulturvärde i en förvanskande kontext, exempelvis avlägsnandet av tidigare takpannor i enkupigt tegel samt att flertalet fönster som bytts ut i östra fasaden. Då stöd i lagen om att besluta om ett föreläggande då det har förflutit mer än tio år från överträdelserna saknas, omfattas inte dessa åtgärder av beslutet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

Föreläggande om rättelse

Byggnadsnämnden får meddela föreläggande att vidta rättelse om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen, PBL, eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Det har konstaterats att byggnaden genom utförda åtgärder har förvanskats och åtgärderna står därmed i strid med bestämmelsen i 8 kap 13 § PBL.

Föreläggandet kan komma att förenas med vitesbelopp och löpande vite

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

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

Vitet har beslutats med hänsyn till vad som är känt om fastighetsägarnas inkomstuppgifter, och förvaltning bedömer att respektive föreläggandepunkt enligt beslutsformulering ovan ska förenas med ett löpande vite om 7 500 kr för respektive fastighetsägare, för varje påbörjad period om två månader, räknat från dag efter sista dag för genomförandet enligt föreläggandet.

Frågan om proportionalitet

Byggnadsnämnden bedömer att beslutet är proportionerligt, hänsyn tagen till de argument som framförts av fastighetsägaren gällande eventuella svårigheter att återställa fastigheten. Det allmänna intresset av att skydda kulturhistoriskt viktiga byggnader mot förvanskning väger tyngre än det enskilda intresset.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att

- i. avlägsna entrétrappan i sten på byggnadens gavelfasad alternativt,
- ii. återställa entrétrappan till dess ursprungliga modell, i form av en rak trappa av huggen sten (se tjänsteanteckning 631192).

Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

2. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att på gavelfasad mot norr ersätta de tre fönstren i andra våningen samt fönstret i vindsvåning till rundbågade fönster med spröjs i stående format, (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

3. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att på byggnadens västra fasad

- i. ta bort de tre fönstren samt återställa fasaden utan fönster alternativt,

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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000273

ii. ersätta fönstren med rektangulära sexdelade fönster med spröjs i stående format (se tjänsteanteckning 631192).

Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

4. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att avlägsna uppförd träkonstruktion, bestående av altan samt trappa inklusive altandörr, tillbyggd på byggnadens västra fasad (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

5. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att återställa byggnadens grund på så sätt att tidigare framträdande huggen natursten åter synliggöres i sin helhet (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

6. Förelägga fastighetsägarna x samt x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att, på fastigheten x Mölnåls stad, vidta rättelse genom att återställa byggnadens fasadpanel så att fasaden återfår en stående panel i sin helhet (se tjänsteanteckning 631192). Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 september 2024.

7. Föreana vart och ett av föreläggandena enligt punkt 1 - 6 med ett löpande vite om 7 500 kr för respektive fastighetsägare för varje påbörjad period om två månader, räknat från den 1 oktober 2024, som respektive föreläggande inte har åtföljts.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare.

Beslutet kommer enligt 11 kap. 40 § PBL att skickas till inskrivningsmyndigheten.

Sändlista

Fastighetsägare

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsinskrivningen

fastighetsinskrivning@lm.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000422

x

§ 51

X - Byggsanktionsavgift för att olovligen ha uppfört mur

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 19 768 kronor av x samt x i egenskap av ägare till x Mölnåls stad, för att ha uppfört en mur innan startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

Den 16 juni 2023 upprättades en anmälan hos förvaltningen rörande en eventuell olovlig nybyggnation av mur samt siktskymmande växtlighet på fastigheten. Ärendet har registrerats som ett tillsynsärende enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen (PBL) med diarienummer BN 2023- 000422. Vid kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat startbesked för den anmälda muren.

Den 11 oktober skickade bygglovsenheten ut ett brev och bad fastighetsägarna bemöta anmälan samt besvara ett antal frågor i ärendet. Fastighetsägare återkom mailledes den 17 oktober och framförde i huvudsak följande.

Mur och växter uppfördes samtidigt som slutbesiktning av byggnaden skedde, den 21 juni 2021. Muren är från södersida i Prästbacken mätt lägre än 80 cm. Från mitten där den vetter mot Gamla Riksvägen har den uppmätts till över 80 cm. De sökte inte bygglov då de har fått besked av byggnadsnämnden att de vid nybyggnation samt nya markförhållanden får upprätta en ny mur om 80 cm samt insynsskyddande buskar eftersom den äldre muren demolerades vid nybyggnation.

Den 18 januari skickades en underrättelse inför beslut om lovföreläggande ut till fastighetsägarna, med anledning av att det bedömts sannolikt att bygglov kunde beviljas för åtgärden. Den 23 januari inkom en ansökan om bygglov, som handläggs i BN 2024-000054. I ansökan har det meddelats att muren mot gamla riksvägen är 25 m lång och 80 cm hög, i söder ca 7,7 m lång och mellan 40-70 cm samt i norr ca 5 m och mellan 60-70 cm hög. Bygglov samt startbesked har beviljats den 8 mars 2024.

Fastighetsägarna har i brev utsänt den 5 mars underrättats om att byggnadsnämnden ämnar ta ut en byggsanktionsavgift för muren. X har mailledes återkommit och framfört att han har trott att det har funnits bygglov i och med att de fått lov för huset, och att situationen därför i huvudsak beror på ett missförstånd. Den tidigare muren på platsen var försummad och det behövdes vidtas åtgärder då jordmassor på tomten krävde stöd, varför den nya muren

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000422

uppfördes. Han har samarbetat med kommunen under hela bygglovsprocessen, och hoppas att nämnden tar hänsyn till uppkommet missförstånd genom att se över avgiften.

X samt X är lagfarna ägare till fastigheten sedan den 5 oktober 2010.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen KÅL-715, Kållereds stationssamhälle. Ur gällande detaljplan framkommer bland annat att det området som muren är uppförd på i sin helhet består av prickmark, mark som inte får bebyggas.

Tillämplig lagstiftning

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

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

Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser

1. överensstämmer med detaljplanen, eller avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,
3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. Sådana åtgärder som genomförts utan bygglov med stöd av 4–4 c §§ eller motsvarande äldre bestämmelser ska inte beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen (9 kap. 30 § PBL)

Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000422

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

Byggsanktionsavgift

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000422

som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank (9 kap 6-25 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs i normalfallet bygglov samt startbesked för att uppföra en mur. Från denna bygglovsplikt finns det vissa undantag.

I lagtext saknas förtydligande kring när en åtgärd ska anses vara mur, det är flera olika faktorer som har betydelse. Hur åtgärden är konstruerad och utformad har betydelse i bedömningen huruvida bygglovsplikt föreligger; till exempel huruvida muren har en nätt konstruktion, är en enkel åtgärd, om den är massivt utformad eller om den ger ett beständigt intryck (jfr MÖD 2015-07-23 mål nr P 121-15).

I aktuellt fall bedömer förvaltningen, med anledning av murens utformning samt storlek att den del av muren som överstiger 50 cm kräver bygglov samt startbesked.

När överträdelsen begåtts

Fastighetsägaren har meddelat att muren uppförts i juli 2021. Uppgifterna överensstämmer med kommunens fotounderlag, där muren kan noteras på ortofoto från 2022 men inte från ortofoto taget maj 2021. Muren har uppförts för mindre än fem år sedan, och fastighetsägarna har således givits tillfälle att yttra sig inom fem år från överträdelsen.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Förvaltningen har noterat att åtgärden är utförd utan förestående startbesked varför byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Fastighetsägaren har vid bygglovsansökan meddelat att muren är totalt ca 37,7 m lång. Sanktionsavgift tas ut för den del av muren som bedöms vara bygglovspliktig, alltså den del av muren som överstiger 50 cm. Med stöd av inlämnad situationsplan beräknas den del av muren som kräver bygglov uppgå till ca 32 m, och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 19 768 kronor.

Fastighetsägarna har i ett yttrande framfört att de önskar en nedsättning av avgiften. Utifrån informationen som inkommit i ärendet, 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. Bygglovsenheten anser att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

57 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000422

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Antal löpmeter där muren överstiger 50 cm och därmed kräver bygglov har beräknats uppgå till 32 m, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 19 768 kronor.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 19 768 kronor av x i egenskap av ägare till x Mölnåls stad, för att ha uppfört en mur innan startbesked har meddelats.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 19 768 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare.

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

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

Sändlista

Fakturering
Skatteverket
Statistik

Post- och Inrikes Tidningar

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fakturering

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

58 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

X

§ 52

X - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av enbostadshus samt rättelseföreläggande

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 28 650 kronor av xi egenskap av ägare till fastigheten x, Mölnåls stad, för att ha uppfört en lovpliktig tillbyggnad innan bygglov och startbesked har meddelats.

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

2. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att vidta rättelse genom att den uppförda tillbyggnad antingen rivs i sin helhet eller justeras så att den är byggd i enlighet med beslutsgrundande handlingar till utfärdat startbesked (BN2018-571). Åtgärden ska vara genomförd senast 6 månader från det att beslutet delgivits fastighetsägaren.

Ärendebeskrivning

2023-09-11 upprättade byggnadsnämnden ett tillsynsärende gällande en olovlig tillbyggnad av ett enbostadshus på rubricerad fastighet. Vid tidpunkt för upprättandet av tillsynsärendet så fanns det inget utfärdat startbesked för genomförande av den lovpliktiga åtgärden däremot fanns det ett beviljat startbesked för en mindre tillbyggnad, en så kallad attefallstillbyggnad.

Det var vid lägeskontroll av denna tillbyggnad i september 2023 som det upptäcktes att åtgärden var större än 15 m² och därmed inte uppfyllde kriterierna för en så kallad bygglovsbefriad attefallstillbyggnad.

2023-10-03 skickade bygglovsenheten ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren svarade 2023-10-15 och framförde i huvudsak följande: fastighetsägaren var inte medveten om avvikelserna, först när man skulle söka slutbesked insåg man att tillbyggnaden blivit för stor.

X

Fastighetsägaren skriver vidare att hon tar hela ansvaret för det hela men vill hitta en lösning. x Fastighetsägaren framför att hon nyligen har fått information från kommunen att en ny detaljplan för bostadsområdet håller på att utformas och att ett samrådsmöte med samtliga berörda fastighetsägare skulle hållas innan årsskiftet 2023. Likväl har vattentjänstplanen för området nyligen varit ute på samråd.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

59 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

2024-03-07 underrättades fastighetsägaren inför förslag till beslut och 2024-03-17 inkom fastighetsägaren med ett bemötande. Det finns två fel i texten varav det ena gäller år för förvärvandet av fastigheten vilket nu är ändrat och rättat. Det andra gäller bruttoarean på byggnaden. Planritningen som fastighetsägaren hänvisar till är en handling fastighetsägaren själv skickat in och den visade sig inte ha korrekta mått. Efter inmätning av byggnaden, utförd av kommunens mätenhet, är uppmätt bruttoarea för hela byggnaden 105 m², se handling ”primärkarta, inmätning med mått utsatta”. För övrigt har ingen information som påverkar bedömningen i ärendet inkommit.

En byggnadsanmälan för tillbyggnad ”attefall” inkom till byggnadsnämnden 2018-06-14 och starbesked i ärende BN 2018-571 gavs 2018-10-31.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2010-04-09.

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan ”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å Lindome 6:5 mfl” med aktnummer 14-LIN-2308 för bostadsändamål. Av detaljplanen framgår i huvudsak följande: Tomtplats betecknat med ”B” får endast bebyggas med en huvudbyggnad som ska vara fristående. Bebyggelsen på tomplats får ej överstiga 60 m² och hushöjden får max vara 3,5 m hög.

För tillfället arbetar Mölnåls stad med ett planförslag inom Gårda Barnsjö-området där rubricerad fastighet återfinns. Syftet med detaljplanen är dels att tillskapa flera nya bostadstomter i området, dels att utöka byggrätten för de befintliga bostadshusen som ursprungligen byggts som fritidshus men som idag huvudsakligen är åretruntbostäder. Enligt information från planmyndigheten så kan en ny detaljplan som tidigast antas under 2025.

Tillämplig lagstiftning

Om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att låta uppföra en tillbyggnad på ett enbostadshus (9 kap. 2 §PBL).

För en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, (9 kap. 4 b § PBL). För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen (PBL 6 kap 5 §), en så kallad Attefallsåtgärd.

Rättelseföreläggande

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

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

Byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelserna som anges i paragrafen (11 kap 51 § PBL). 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 (11 kap. 57 § PBL).

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

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

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

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

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

Byggsanktionsavgift, för att ha påbörjat byggnation av en tillbyggnad som kräver bygglov innan lov eller startbesked meddelats av byggnadsnämnden, är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (9 kap 7 § plan och byggförordningen). (9 kap 6–25 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter (1 kap. 7 § PBF).

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas, prisbasbeloppet för 2024 är 57 300 kr.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

61 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. (9 kap. 2 § PBF)

Bedömning

Genom utredningen kan man konstatera att det finns en bygganmälan för en bygglovsbefriad tillbyggnad, en så kallad attefallsåtgärd (PBF 6 kap. 5 § punkt 12). Denna typ av tillbyggnad får ha en maximal bruttoarea om 15 m² (PBL 9 kap 4 b § punkt 1). Om ytan överstiger 15 m² så är det inte längre en bygglovsbefriad åtgärd och byggnationen är därmed lovpliktig.

Åtgärden uppfördes enligt fastighetsägaren under åren 2020–2023 vilket även flygbilder har bekräftat.

Mölnåls stad arbetar med ett planförslag för området, datum för antagande finns ej. Syftet med detaljplanen är dels att tillskapa fler nya bostadstomter i området, dels att utöka byggrätten för de befintliga bostadshusen som ursprungligen byggts som fritidshus men som idag huvudsakligen är åretruntbostäder.

Att detta arbete pågår påverkar dock inte bedömningen i det aktuella ärendet. Det finns en detaljplan och den gäller tills en ny har antagits.

Vid inmätning konstaterades en avvikelse. Vid lägeskontrollen 2023-09-11 uppmättes tillbyggnaden till ca 21 m² i byggnadsarea tillika bruttoarea. Den del av tillbyggnaden som är olovlig uppmättes till ca 5,74 m². Tillbyggnaden är större än 15 m² och är därmed inte en bygglovsbefriad attefallstillbyggnad. Detta är en åtgärd som enligt 9 kap. 2 § 2p plan- och bygglagen (2010:900) kräver bygglov. Det fanns vid tidpunkten inget utfärdat bygglov eller startbesked för genomförande av den lovpliktiga åtgärden.

Största tillåtna byggnadsarea är enligt detaljplanen 60 m² och enligt inmätning så är enbostadshuset ca 84 m² utan tillbyggnaden inräknad. Hela byggnaden har i dagsläget en byggnadsarea om ca 105 m².

När det gäller frågor om avvikelser avseende byggnadsarea går det inte att schablonmässigt bedöma att ett överskridande som understiger en viss procentsats är att betrakta som en liten avvikelse från detaljplanen (MMD 560-22). Bedömningen ska i stället göras utifrån samtliga omständigheter. I praxis har beaktats bl.a. om det är fråga om ny- eller tillbyggnad samt om överskridandet behövs för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl (se t.ex. rättsfallen RÅ 1990 ref 53 II och MÖD 2018:4). Då bostadshusets byggnadsarea redan innan tillbyggnaden var ca 24 m² för stort jämfört med vad detaljplanen medger så skulle ytterligare bygglov medföra en alldeles för stor avvikelse mot detaljplan. Detta gör att ett lov i efterhand för åtgärden sannolikt ej kan beviljas då avvikelsen redan är för omfattande vilket gör att ett lovföreläggande inte är aktuellt och att rättelse i stället ska utföras.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

62 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

När överträdelsen begåtts

Med stöd av flygfotografier bedömer bygglovsenheten att tillbyggnaden har uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella sanktionsarean är 5,74 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 28 650 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan bygglov och startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 5,74 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 28 650 kronor.

Rättelse ska utföras genom att den uppförda tillbyggnad antingen rivs i sin helhet eller justeras så att den är byggd i enlighet med beslutsgrundande handlingar till utfärdat startbesked (BN 2018-571).

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 28 650 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten x, Mölnåls stad, för att ha uppfört en lovpliktig tillbyggnad innan bygglov och startbesked har meddelats.

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

2. Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren x med stöd av 11 kap. 20 § PBL att vidta rättelse genom att den uppförda tillbyggnad antingen rivs i sin helhet eller justeras så att den är byggd i enlighet med beslutsgrundande handlingar till utfärdat startbesked (BN2018-571). Åtgärden ska vara genomförd senast 6 månader från det att beslutet delgivits fastighetsägaren.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

63 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000607

Avgift

Byggsanktionsavgift 28 650 kronor.

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

Uppllysning

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör.

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

Sändlista

Fakturering

Post- och Inrikes Tidningar

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

64 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

x

§ 53

X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig byggnation samt beslut om byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

1. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x, Mölnåls stad, riva komplementbyggnad (konstruktion 1 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
2. Förenas föreläggandet i punkt 1 med ett löpande vite om 10 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat fyra månader från den dag föreläggandet vunnit laga kraft.
3. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x Mölnåls stad, riva tillbyggnad (konstruktion 2 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
4. Förenas föreläggandet i punkt 3 med ett löpande vite om 10 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat fyra månader från den dag föreläggandet vunnit laga kraft.
5. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x Mölnåls stad, riva tillbyggnad (konstruktion 3 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
6. Med anledning av överträdelse i punkt 5, ta ut en byggsanktionsavgift om 28 650 kr, med stöd av 11 kap. 51 § PBL. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Ärendebeskrivning

Den 16 februari 2021 inkom en anmälan om eventuell olovlig installation av rökkanal samt tillbyggnad av enbostadshus på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2021-000199.

Av anmälan framkom att det olovligen installerats en eldstad/rökkanal i byggnaden på fastigheten samt att en tillbyggnad mot Fässbergsgatan uppförts. Vid kontroll i Mölnåls stads bygglövsarkiv har det inte funnits något beviljat startbesked för åtgärderna.

Den 17 november 2021, den 6 december 2021 samt den 4 mars 2022 skickade bygglövsenheten ut ett brev där fastighetsägaren ombetts att bemöta anmälan samt besvara ett antal frågeställningar. Fastighetsägaren återkom den 8 april och framförde i huvudsak

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

65 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

följande. Fastigheten har en gammal del och skorsten från 1920-talet, samt tillbyggnad för två rör för ventilation till badrum och spisfläkt. Utanför bostaden finns en uteplats/altan med mindre skärmtak i papp och plåt, pelare i betong som fungerar som stöd och paneler i trä och glas som plockas in och ut efter årstid och väderlek. På altanen finns ett utekök med gasspis, kolgrill, rök, vedspis. Vedspisen är tillfällig och ej permanent. Även utanför altanen finns en kombinerad spis/rök som inte är ansluten till samma skorsten som nyss nämnts.

Mailedes har fastighetsägaren härefter, den 12 maj 2022, även meddelat att altanens fasta konstruktion, med skärmtak osv är mer än tio år. I övrigt består altanen av ett oisolerat skärmtak av plåt och papp samt löstagbara glaspaneler på en pergolakonstruktion, löstagbara väggpaneler i trä och löstagbara glaspaneler, två betongpelare som bär upp skärmtak, oisolerat golv av tryckimpregnerat trä. Rören vid grill, rök och vedspis är löstagbara och kan plockas ned.

Den 13 januari 2022 besökte bygglovsenheten fastigheten, se protokoll från platsbesöket. Det kunde konstateras att en skorsten fanns i nämnd tillbyggnad.

Den 27 oktober 2022 skickade bygglovsenheten en ny skrivelse där kompletterande information efterfrågades. Fastighetsägaren har inte svarat på denna skrivelse.

Den 24 januari 2024 besökte bygglovsenheten på nytt fastigheten, och noterade vid tillfället att skorstenen var nedplockad. Tillbyggnaden mot x var fortsatt intakt med väggar och plåttak.

Vid platsbesöket noterades det vidare att det på fastighetens norra del finns en uppförd komplementbyggnad, i angränsning till grannfastigheter x samt x. Det konstaterades att denna var betydligt större än den mindre komplementbyggnad som tidigare funnits på platsen. Det noterades vidare att ytterligare en tillbyggnad i form av en volymskapande påbyggnad med väggar och tak längs huvudbyggnadens gavel och fasad i sydöstlig riktning uppförts. Tillbyggnaden var försedd med fönster samt dörr, inklusive trappa från markplan.

Varken bygglov eller startbesked har meddelats för ovan åtgärder. Vid granskning av ortofoton samt fotografier från Google Street View kan det konstateras att komplementbyggnaden uppförts någon gång efter ortofotot taget den 15 april 2014, där endast den tidigare, mindre, komplementbyggnaden kan noteras. På ortofotot från 2015 syns den mindre komplementbyggnaden fortsatt och här framgår att denna byggnad har en betydligt mindre area samt en uppenbart annan konstruktion och utformning- bland annat sadeltak jämfört med nya byggnadens pulpettak - än den aktuella komplementbyggnaden.

Tillbyggnaden på huvudbyggnaden kan inte noteras vid ortofoto från april 2020, men konstruktionen är synbar på ortofoton från maj 2021.

Den 30 januari 2024 underrättades fastighetsägaren om att byggnadsnämnden med anledning av de olovliga åtgärder som vidtagits ämnade fatta beslut om rättelseföreläggande förenat med löpande vite, samt att en byggsanktionsavgift avsågs tas ut i enlighet med gällande lagstiftning. Hon ombades yttra sig senast den 20 februari.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

66 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

Den 28 mars 2024 inkom ett yttrande från fastighetsägaren, där hon framförde i huvudsak följande. Hon bor i Göteborg numera, men uppehåller sig även periodvis i Italien. Hon är sedan halva år 2023 ålderspensionär, och utrymmen för föreslagna viten är närmast noll kronor. Vidare är påstående om röken falskt, och anmälaren far med osanning innebärandes att Mölnådal Stad har förtalsuppgifter som underlag i ärendet. Ventilationsrör som vädrar är inte lagligt fel. Vidare har altanen inte omslutande väggar, då altanväggen inte ansluter till huskroppen varken i söder eller norr, och i väster är hela väggen öppen så när som på bärande pelare. Altanen ligger direkt i markhöjd men tryckimpregnerad trätrall över. När årstid samt väder kräver sätts löstagbara paneler med dörr och glaspaneler in, och dessa kan jämföras med tygmarkiser eller jaluserier som fälls in och ut efter behov. Altanen torde fungera enligt lagkrav från 2019, och dessutom har den fasta konstruktionen funnits på plats mer än 10 år. Gällande påstådd tillbyggnad i sydöst, är detta pågående reparationsarbete av fasadpartier och burspråk. Huset är ursprungligt bakom byggställningen. Befintligt är ett trädäck som löper längs huskroppen med tillfällig byggnadsställning på trädäcket. Aktuella reparationer är inte tidsbegränsade eller förbjudna i lag. Skulle rivning ske skulle även del av de befintliga huset rivas, i vilket det finns bygglov. Gällande komplementbyggnaden är detta ett gammalt utedass från 1920-talet, samt ett växthus från samma period. Upprustning har skett efter avtal med dåvarande granne 2014. Byggnationen på ca 30 kvm kan ses som ursprunglig, alternativt en mindre avvikelse och bör därmed kunna godkännas i efterhand. Då byggnaden är bullernedsättande skulle en eventuell rivning förändra miljön för bostadshuset, och om denna kan godkännas i sin helhet ämnas inga nya krav gällande buller ställas på kommunen. Dessutom fungerar byggnaden som en avgränsning mot det institutionsboende som Mölnådal bedriver på angränsande tomt. Byggnaden är även viktig som förråd, då viss trångboddhet förekommer då fyra vuxna och tre barn bor på fastigheten.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen med aktnummer 14-MÖL-4769. Av gällande detaljplan framgår bl.a. att fastigheten får användas för bostadsändamål samt att inom fastigheten får huvudbyggnad uppföras till en byggnadsarea om maximalt 120 m² och garage till en byggnadsarea om maximalt 30 m².

Tillämplig lagstiftning

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

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

- a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
- b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
- c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

68 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § (11 kap 51 § PBL).

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Byggsanktionsavgiften för att påbörja byggnation av tillbyggnad som kräver bygglov innan lov eller startbesked meddelats av byggnadsnämnden är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (9 kap 7 § plan- och byggförordningen).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter (1 kap. 7 § 1 p. PBF).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för 2024 är 57 300 kr. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF)..

Bedömning

Komplementbyggnad (konstruktion 1 enligt bilaga ID 625939).

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs i normalfallet bygglov samt startbesked för att uppföra en komplementbyggnad. Varken startbesked eller bygglov har meddelats för aktuell åtgärd.

Av utredningen framgår att en mindre komplementbyggnad tidigare funnits på fastigheten, och att denna byggnad haft en betydligt mindre area samt en uppenbart annan konstruktion och utformning - bland annat sadeltak jämfört pulpettak som nuvarande byggnad har - än den aktuella komplementbyggnaden. Nämnden bedömer att de åtgärder som vidtagits under perioden efter ortofoto från 15 april 2014 bör likställas med rivning av byggnad samt påföljande nybyggnation, eftersom den tidigare byggnaden inte i dagsläget kan uppfattas eller urskiljas på platsen och således inte rimligen kan ses som en del av den nya konstruktionen. Det bör emellertid noteras att även åtgärd i form av en eventuell tillbyggnad på ursprunglig komplementbyggnad skulle medföra krav på bygglov och startbesked.

Vid initial okulär besiktning på platsen konstaterades det att komplementbyggnaden vida överstiger de 15 m² som den maximalt får uppgå till för att bli undantagen krav på bygglov och startbesked, vilket senare även bekräftats vid mätning i stadskarta, (se tjänsteanteckning där byggnaden uppmätts till minst 55 m²). Den är även placerad intill tomtgräns, och med detta närmare gränsen än 4,5 m. Därmed kan undantagsbestämmelser i form av bygglovsbefriade sk. friggebodsbestämmelser inte tillämpas i ärendet.

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Gällande detaljplan medger en byggrätt om 120 m² för bostadshus samt 30 m² för garage.

Byggrätten är sedan tidigare till fullo nyttjad då bostadshuset innan åtgärderna hade en byggnadsarea om ca 154 m², vilket innebär att åtgärderna är detaljplanestridiga i en inte ringa omfattning.

När överträdelsen begåtts

Via granskning av ortofoto samt fotografier från Google Street View har det konstaterats att komplementbyggnaden uppförts efter ortofoto från den 15 april 2014, då byggnaden i dess nuvarande utformning inte kan noteras här. Fotot från 2014 visar att någon typ av konstruktion finns på den del av fastigheten där komplementbyggnaden idag står, men att denna konstruktion har en betydligt mindre area samt en uppenbar annan utformning än den som byggnaden har idag, vilket även tydligare styrks av foton från 2015. Det kan på fotot från 2015 vidare noteras att någon typ av byggnation kan ha påbörjats väster om den ursprungliga komplementbyggnaden, där det på foto från den 15e april 2014 endast förekommer växtlighet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

Sammanfattningsvis anser nämnden det styrkt att uppförandet av nuvarande komplementbyggnad inte hade påbörjats vid tid för ortofotot den 15 april 2014. Överträdelsen har sålunda skett efter detta datum.

Rättelseföreläggandet kan komma att förenas med vitesbelopp och löpande vite

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

I aktuellt ärende avses beslutspunkt nr 1 samt 3, föreläggande att riva komplementbyggnad samt föreläggande att riva tillbyggnad, att kombineras med vite.

Bygg- och miljöförvaltningen anser att ett löpande vite om 10 000 kronor för varje period om två månader som respektive föreläggande inte efterföljs bedöms som ett skäligt vitesbelopp. Bedömningen har grundats på inkomstuppgifter hämtade från Skatteverket.

Tillbyggnad mot x (konstruktion 2 enligt bilaga ID 625939)

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs i normalfallet bygglov samt startbesked för att uppföra en tillbyggnad till huvudbyggnad. Varken startbesked eller bygglov har meddelats för aktuell åtgärd.

Nämnden bedömer att konstruktionen, som uppmäts till ca 20 m² vid mätning i stadskarta, utgör en tillbyggnad. Den är volymskapande, har intakta väggar och plåttak samt är kulörmässigt och byggnadsmässigt integrerad med övrig byggnad.

Den omständighet att fastighetsägaren menar på att konstruktionen utgör en altan med löstagbara glaspaneler på en pergolakonstruktion, där träpaneler plockas in och ut efter årstid förändrar inte nämndens bedömning i frågan, då konstruktionen oberoende av detta ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad, samt att utrymmet som nämnts innebär volymökning av befintlig byggnad.

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Gällande detaljplan medger en byggrätt om 120 m² för bostadshus samt 30 m² för garage.

Byggrätten är sedan tidigare till fullo nyttjad då bostadshuset innan åtgärderna hade en byggnadsarea om ca 154 m², vilket innebär att åtgärderna är detaljplanestridiga i en inte ringa omfattning. Tillbyggnaden är i sin helhet även uppförd på prickad mark.

När överträdelsen begåtts

Vid granskning av ortofoto från 15 april 2014 samt fotografier från Google Street View från maj 2014 har det noterats att någon typ av konstruktion uppförts vid denna tid. Nämndens bedömning är emellertid att denna konstruktion vid tillfället inte utgjorde en tillbyggnad.

Konstruktionen som noterats via dessa bilder saknar både väggar och tak. Av bilderna framgår att stolpar stöttar upp konstruktionen vid dess hörn, samt att takbjälkar och någon typ av skydd över dessa har installerats. Skyddet täcker endast hälften av bjälkarna.

En tillbyggnad definieras enligt plan- och bygglagen som *en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym*. Den konstruktion som noterats via foton från 2014

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

71 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

bedöms inte vara volymskapande och det är därför av nämndens mening att konstruktionen, vid tillfälle för foton från april och maj 2014, bedöms utgöra en lovbefriad konstruktion, jfr t.ex. MÖD 2015- 11-12 mål nr P 5587-14. Vidare kan det konstateras att det funnits en altanliknande konstruktion även vid tillfälle för ortofoto från 2011, innebärandes att konstruktionen i form av bygglovsbefriad objekt redan funnits i flertalet år innan tillbyggnaden uppförts.

Det är av nämndens uppfattning att överträdelsen, det vill säga ändring av konstruktionen från lovbefriad konstruktion till lovpliktig tillbyggnad, därmed har skett vid tidpunkt efter maj 2014. Att fastighetsägaren i april 2022 meddelat att altanens fasta konstruktion är över tio år, utan att ytterligare styrka dessa uppgifter, ändrar inte nämndens uppfattning i frågan utan bekräftar enbart den omständighet att en bygglovsbefriad altan uppförts för mer än tio år sedan, medan tillbyggnaden är en konstruktion som uppförts i ett senare skede.

Rättelseföreläggandet kan komma att förenas med vitesbelopp och löpande vite

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

I aktuellt ärende avses beslutspunkt nr 1 samt 3, föreläggande att riva komplementbyggnad samt föreläggande att riva tillbyggnad, att kombineras med vite. Beslutspunkt nr 5 förenas inte med vite, då byggsanktionsavgift ämnas tas ut för överträdelsen, jfr 11 kap. 55 § PBL.

Bygg- och miljöförvaltningen anser att ett löpande vite om 10 000 kronor för varje period om två månader som respektive föreläggande inte efterföljs bedöms som ett skäligt vitesbelopp. Bedömning har grundats på inkomststoppgifter hämtade från Skatteverket.

Tillbyggnad mot x (konstruktion 3 enligt bilaga ID 625939)

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs i normalfallet bygglov samt startbesked för att uppföra en tillbyggnad. Varken startbesked eller bygglov har meddelats för aktuell åtgärd.

Huvudbyggnaden har byggts till med träfasad och tak runt dess ena gavel samt långsida. Tillbyggnaden är volymökande, ger ett visuellt intryck av att vara en permanent utbyggnad samt har försetts med stuprör, fönster samt ytterdörr. Fastighetsägarens påstående att konstruktionen är en tillfällig byggnadsställning på ett trädäck får lämnas utan hänseende, då nämnden inte bedömer att plan- och bygglagen medger någon annan tolkning än att anse konstruktionen utgöra en tillbyggnad.

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

Gällande detaljplan medger en byggrätt om 120 m² för bostadshus samt 30 m² för garage. Byggrätten är sedan tidigare till fullo nyttjad då bostadshuset innan tillbyggnaden hade en byggnadsarea om ca 154 m², vilket innebär att åtgärderna är detaljplanestridiga i en inte ringa omfattning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

72 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

När överträdelsen begåtts

Tillbyggnaden på bostadshuset kan inte urskiljas på ortofoto från april 2020, men är synbar på ortofoto från maj 2021 och framåt. Den avviker från ursprungsbyggnaden i både kulörval samt materialval och kan tydligt urskiljas via kartbild.

Det kan därmed konstateras att tillbyggnaden uppförts mellan ovan nämnd period.

Fastighetsägarna har fått möjlighet att yttra sig inom fem år

Då tillbyggnaden uppförts mellan april 2020 och maj 2021 kan det konstateras att fastighetsägaren genom underrättelse utsänd i januari 2024 fått möjlighet att yttra sig inom fem års tid från dess att överträdelsen skedde.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Förvaltningen ska vid vissa överträdelser av bestämmelser i PBL ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift). Av utredningen följer att tillbyggnaden uppförts april 2020 eller senare och är en bygglovspliktig konstruktion som saknar bygglov samt startbesked.

Med anledning av sanktionsavgiften gavs uppdrag till kommunens mätenhet att mäta in tillbyggnaden. Boende på adressen meddelade dock vid tidpunkt för inmätning att myndigheten inte fick tillträde till byggnaden, varför inmätning inte skett. Tillbyggnadens area har via karta uppmätts till ca 16 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften har beräknats utifrån en area på 15 kvadratmeter - hänsyn tagen till viss eventuell felmarginal i kartan - och uppgår därmed till 28 650 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. 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 § plan- och bygglagen eller 9 kap 15 § plan- och byggförordningen. Nämnden bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sammanfattning.

Det har via granskning av ortofoto samt vid platsbesök konstaterats att fastighetsägaren på fastigheten olovligt uppfört en komplementbyggnad samt två tillbyggnader till befintligt bostadshus, vilka utgör åtgärder som kräver bygglov och startbesked. Det har vidare konstaterats att det inte har förflutit mer än tio år från ovan överträdelser och nämnden bedömer att bygglov för åtgärderna inte kan ges i efterhand.

Rörande den del av ärendet som avser olovligt uppförandet av tillbyggnad mot Lyckostigen har fastighetsägaren fått möjlighet att yttra sig inom fem år från överträdelsen, varför byggsanktion om 28 650 kr tas ut.

Frågan om proportionalitet

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

73 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

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

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x Mölnåls stad, riva komplementbyggnad (konstruktion 1 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
2. Föreina föreläggandet i punkt 1 med ett löpande vite om 10 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat fyra månader från den dag föreläggandet vunnit laga kraft.
3. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x Mölnåls stad, riva tillbyggnad (konstruktion 2 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
4. Föreina föreläggandet i punkt 3 med ett löpande vite om 10 000 kr för varje påbörjad period om två månader, räknat fyra månader från den dag föreläggandet vunnit laga kraft.
5. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap. 20 § PBL på fastigheten x Mölnåls stad, riva tillbyggnad (konstruktion 3 enligt bilaga ID 625939). Åtgärden ska vara genomförd senast fyra månader efter att föreläggandet vunnit laga kraft.
6. Med anledning av överträdelse i punkt 5, ta ut en byggsanktionsavgift om 28 650 kr, med stöd av 11 kap. 51 § PBL. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare

Om föreläggandet (t.ex. att riva) inte följs får byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet kommer enligt 11 kap. 40 § PBL att skickas till inskrivningsmyndigheten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

74 (77)

2024-04-03

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000199

Sändlista

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fakturering

Fastighetsinskrivningen

fastighetsinskrivning@lm.se

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, 761 80 Norrköping

Bilaga 625939

x

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

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

§ 54

FAGERED 3:1 (VÄSTRA FAGEREDSVÄGEN 100)

Bygglov för nybyggnad av skola och boende (överklagat Lst dnr 16529-2023), (överklagat MMD mål nr P 3061-23), beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen mål nr P 3061-23

Beslut

Byggnadsnämnden vidhåller beslut från den 4 april 2023 i ärende BN 2022-000753 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

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

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Byggnadsnämnden beslutade den 5 april 2023 § 41 i ärende BN 2022-000753 att bevilja bygglov för skola och boende inom Fagareds ungdomshem på fastigheten Fagered 3:1. Beslutet överklagades till länsstyrelsen i Västra Götaland som sedermera avslog överklagandet (2023-06-22, dnr 16529-2023). Länsstyrelsens beslut är överklagat till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har begärt skriftligt svar i mål P 3061-23.

Inställning

Byggnadsnämnden vidhåller beslut § 41 den 5 april 2023 i ärende BN 2022-000753 och motsätter sig den ändring som klagande begär i handlingarna.

Byggnadsnämnden delar inte klagandes uppfattning.

Byggnadsnämnden anser att överklagan skall avslås.

Yttranden

Byggnadsnämnden hänvisar till byggnadsnämndens tidigare motivering i beslut § 41 den 5 april 2023 i ärende BN 2022-000753 med tillhörande handlingar, samt hänvisar till länsstyrelsens motivering i nu överklagat beslut.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden vidhåller beslut från den 4 april 2023 i ärende BN 2022-000753 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Datum

Sida

2024-04-03

76 (77)

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

Ärendet var uppe som information vid byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsgång

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

—

Sändlista

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

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-04-03

Sida
77 (77)

§ 55 Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande