



Plats och tid	Stadshuset kl. 15.30 – 17.50
Beslutande	Enligt förteckning s. 2
Övriga närvarande	Enligt förteckning s. 2
Utses att justera	Adam F Laurén
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen, onsdagen den 13 maj
Underskrifter	Sekreterare _____ Paragrafer: 34-49 Christina Jornert Ordförande _____ Lennart Svensson Justerande _____ Adam F Laurén

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2015-05-06
Datum för anslaget uppsättande	Datum för anslaget nedtagande
Förvaringsplats för protokollet	
Underskrift	_____



NÄRVARANDE

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande
Raymond Carlsson (S)
Harri Ikonen (S)
Hans Lundin (MP)
Adam F Lauren (KD)
Anders Enelund (M)
Bobby Bohlin (M)
Fredrik Lesell (FP)
Lennart Börjesson (C)

Tjänstgörande ersättare

Övriga närvarande

Ersättare

Anette Ek (S) t.o.m § 43
Joacim Carlström (S)
Kaj Johansson (S)
Hasse Nygren (S)
Stina Roempke (V)
Kenneth Wallin (M)
Niklas Nilsson (M)
Ulf Bo Nilsson (M)

Tjänstemän m.fl.

Peter Holmström, stadsbyggnadsförvaltningen
Kenneth Fondén, ”
Bo Rydström, ”
Annika Johansson, ” t.o.m. § 49 b
Björn Ekblad, ”
Ulf Winter, ”
Ing-Marie Ringholm, ”
Anna-Lena Levin, ”
Staffan Sjöberg, ”
Christina Jornert, ”

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan	§ 34
Meddelanden	§ 35
Anmälan av delegeringsbeslut	§ 36
Forsåker 1:101 – Rivning av byggnader Etapp C & D	§ 37
Greggered 9:4 – Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked	§ 38
Kålleredsgården 1:49 – Nybyggnad av anläggning, skatepark	§ 39
Sandbäck 1:166 – Ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av två kontor, carport	§ 40
Sjövalla 1:221 – Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked	§ 41
Spårröd 1:11 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 42
Tulebo 1:85 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 43
Tållered 1:8 – Nybyggnad av stödmur för källarentré, lott 27	§ 44
Lackarebäck 1:1 – Strandskyddsdispens, spräckning/borning av färskvatten/råvatten	§ 45
Hassungared 2:40 – Överklagande över negativt förhandsbesked, yttrande	§ 46
Kvarternamn för nytt kvarter söder om Broslättsgatan	§ 47
Deltagande i konferenser etc.	§ 48
Information	§ 49



§ 34

Ändringar i föredragningslistan

Ärende 10, Sjövalla 1:259 utgår.

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



§ 35 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Toltorp 1:323 – grannar överklagar beviljat bygglov samt yrkar på inhibition angående nybyggnad av flerbostadshus, trygghetsboende. (Dnr 319/15)
- b. Toltorp 1:323 – Länsstyrelsen avslår yrkandet om inhibition. (Dnr 319/15)
- c. Sjukhuset 2 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om avgifter fastställda i samband med beslut om startbesked och kontrollplan för åtgärder vidtagna på fastigheten. (Dnr 983/14)
- d. Hassungared 2:40 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet angående negativt förhandsbesked och lämnar ärendet åter till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning. (Dnr 742/14)
- e. Vinbäret 2 och 34 – Länsstyrelsen avvisar överklagandet av beslut om avskrivning av ärende. (Dnr 1005/14)
- f. x – Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om vittnesförhör samt avslår överklagandet angående föreläggande att riva del av källare. (Dnr 1002/13)
- g. x – Mark- och miljödomstolen förpliktigar x att till staten betala av byggnadsnämnden förelagt vite om 9 000 kr. (Dnr 106/10)
- h. Kommunstyrelsen § 93 – Likabehandlingsplan 2015-2017 antas. (Dnr 57/15)

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



§ 36

Anmålan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden godkåner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§ D 287 - § D 382

Bostadsanpassningsårenden

2014-160	2014-246	2014-292	2014-357	2014-390
2014-434	2015-005	2015-007	2015-008	2015-013
2015-014	2015-031	2015-036	2015-039	2015-055
2015-056	2015-057	2015-058	2015-063	2015-065
2015-070	2015-071	2015-072	2015-075	2015-077
2015-078	2015-085	2015-086	2015-089	2015-090
2015-094	2015-095	2015-096	2015-097	2015-101
2015-102	2015-117	2015-118	2015-119	2015-120
2015-122	2015-127	2015-139		

Övriga delegeringsbeslut

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Mölnåls Fastighets Ab

Privatvågen 1

Att: Anders Olsson

431 82 Mölnåls

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 37

Forsåker 1:101 – Rivning av byggnader Etapp C & D

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar rivningslov för byggnaderna 13,15 och 19, med följande motivering: ”Byggnaderna är i dåligt skick och bedöms av nåmnden inte vara värda att bevara. Byggnaderna ligger också delvis över forsen, vars frigörande nåmnden anser vara avgörande för hela Forsåkersområdet framtid.”

Lennart Börjesson (C) reserverar sig mot beslutet att bevilja rivningslov för byggnaderna 13,15 och 19 till förmån för förvaltningens förslag att ej bevilja rivningslov.

Byggnadsnåmnden beslutar att ej bevilja rivningslov för byggnad 4. Fredrik Lesell (FP) reserverar sig mot beslutet att ej bevilja rivningslov för byggnad 4.

Byggnadsnåmnden beslutar att ej bevilja rivningslov för byggnad 26. Fredrik Lesell (FP), Bobby Bohlin (M) och Anders Enelund(M) reserverar sig mot beslutet att ej bevilja rivningslov för byggnad 26.

Byggnadsnåmnden beviljar rivningslov och startbesked för byggnaderna 9, 9a, 10b, 13b, 19b, 22, 102, 103, Fordonsgasstation, 20, 104 och 120.

För att genomföra åtgården kråvs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Johan Wirén.

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-01-20. Ansökan avser rivning av byggnaderna 4, 9, 9a, 10b, 13, 13b, 15, 19, 19b, 20, 22, 26, 102, 103, 104, 120 och fordonsgasstation.

Ansökan var komplett 2015-03-02.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

För fastigheten gåller detaljplan aktnummer 14-MÖL-967 för industriåndamål.

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



Yttranden

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig. Och har inkommit med yttrande enligt nedan:

Fastigheten är belågen inom området Papyrus som är utpekad som ett område med stora kulturhistoriska värden i Mölnåls stads kulturmiljövårdsprogram. Delar av området utgör riksintresse för kulturmiljövården. Området har således pekats ut som en värdefull kulturmiljö både nationellt som kommunalt. Forsåker och Kvarnbyn ingår i samma kulturhistoriska sammanhang som beskrivs i värdebeskrivningen för riksintresset för Kvarnbyn. ”Koncentrerad kvarn-och industrimiljö vid Mölnålsån, vars kraftiga vattenfall nyttjats för kvarndrift i större skala sedan medeltiden, med stor betydelse för den tidiga industriella utvecklingen i Göteborgsregionen”.

Områden som är av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden. Enligt Boverket gäller detta oberoende av om den planerade åtgärden vidtas inom eller utanför det utpekade området.

Generellt bör man därför vara restriktiv med rivningslov för industriområdets kärna så länge detaljplanen för området inte är klar och det är redovisat hur man avser att koppla området mot riksintresset Kvarnbyn. Det ger också möjligheter att hitta fler lösningar för utvecklingen av industrikärnan i det fortsatta arbetet med detaljplanen. Enligt Plan- och bygglagens 9 kapitlet, 34 §, andra stycket ska rivningslov ej ges till byggnad som bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Följande byggnader bör med hänvisning till ovan ej ges rivningslov:

Byggnad 4 – hänger ihop med byggnad 10 och 2. I de kulturhistoriska underlagen inför planprogrammet ges rekommendationen att byggnaden bibehålls i hela sin längd. Byggnaden är en kärnbyggnad inom området kring vilken verksamheten utvecklats.

Byggnad 13 – utgör en del av kraftcentralen tillsammans med byggnaderna 14 och 15. I de kulturhistoriska underlagen inför planprogrammet ges rekommendationen att byggnaden utreds ytterligare före ett ställningstagande om bevarande eller rivning.

Byggnad 15 – se under byggnad 13

Byggnad 19 – byggnaden är sammanhängande med byggnad 18. De är interiört svåra att särskilja från varandra. Byggnaden har en bevarad yttervägg med synliga, men igenmurade, originalfönster mot byggnad 20. I de kulturhistoriska underlagen inför planprogrammet ges rekommendationen att byggnaderna 18 och 19 bevaras tillsammans eftersom de utgör en och samma byggnad.

Byggnad 26 – byggnaden är i grunden en av områdets äldsta kvarvarande

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



byggnader. I de kulturhistoriska underlagen inför planprogrammet ges rekommendationen att byggnaden bevaras men kan byggas på.

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Som yttrande gäller det yttrande som lämnades i samband med rivningslov för etapperna A & B

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Som yttrande gäller det yttrande som lämnades i samband med rivningslov för etapperna A & B

Lånsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig. Lånsstyrelsens Kulturmiljöenhet genom Eivind Claesson har inkommit med följande yttrande:

Sammanfattning: Lånsstyrelsen föreslår att Mölnåls stad följer de rekommendationer som ges i "Kulturhistorisk beskrivning och byggnadshistorisk inventering" av Lindholm restaurering AB, gällande bebyggelsens framtida behandling. Mölnåls stad bör vara restriktiv med att ge rivningslov i området och istället avvakta tills en ny detaljplan upprättas.

Vidare: Stadsantikvarien gör bedömning av varje enskild byggnad inom området.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om delvis avslag 2015-03-13. Svar har i skrivande stund inte inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2014-06-04.

Ärendet återremitterades den 1 april 2015 § 25 för att byggnadsnåmndens ledamöter ville få syn på plats en gång till. Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med byggnadsnåmndens ledamöter besiktigat platsen den 24 april 2015.

Enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen ska rivningslov ges om rivningen överensstämmer med detaljplanen och byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Förutsåttningarna är delvis uppfyllda. Flera utredningar visar vilka byggnader som kan rivas. I dessa etapper rör det sig om de byggnader som redovisas under Ärendebeskrivningen ovan.

I yttrande från Stadsantikvarien och i de inventeringar som är gjorda, bör byggnaderna 4, 13, 15, 19 och 26 undantas från rivningslov.

Med hänvisning till yttrande från Stadsantikvarien och Lånsstyrelsen gör Stadsbyggnadsförvaltningen den samlade bedömningen att byggnaderna 4, 13, 15, 19 och 26 skall undantas från rivning förnårvande och att byggnaderna 9, 9a, 10b, 13b, 19b, 22, 102, 103, Fordonsgasstation, 20, 104

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



och 120 kan ges rivningslov. De undantagna byggnader bedöms utgöra sådana historiska och kulturhistoriska byggnader som anges i 9 kapitlet 34§ plan- och bygglagen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar rivningslov för byggnaderna 4, 13, 15, 19 och 26.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar rivningslov för byggnaderna 9, 9a, 10b, 13b, 19b, 22, 102, 103, Fordonsgasstation, 20, 104 och 120.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ajournering

Mötet ajournerades mellan kl. 15.35 och 15.45.

Ledamöternas förslag till beslut

Raymond Carlsson (S) föreslår att byggnaderna 4 och 26 inte beviljas rivningslov och att byggnaderna 13, 15 och 19 beviljas rivningslov.

Bobby Bohlin (M) föreslår att byggnaden 4 inte beviljas rivningslov och att byggnaderna 13, 15, 19 och 26 beviljas rivningslov.

Fredrik Lesell (FP) föreslår att byggnaderna 4, 13, 15, 19 och 26 beviljas rivningslov.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar först att ledamöternas förslag innebär enighet om att bevilja rivningslov för byggnaderna 13, 15 och 19 och frågar om byggnadsnämnden kan besluta detta. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja rivningslov för byggnaderna 13, 15 och 19, med följande motivering "Byggnaderna är i dåligt skick och bedöms av nämnden inte vara värda att bevara. Byggnaderna ligger också delvis över forsen, vars frigörande nämnden anser vara avgörande för hela Forsåkersområdets framtid."

Reservation

Lennart Börjesson (C) reserverar sig mot beslutet att bevilja rivningslov för byggnaderna 13, 15 och 19 till förmån för förvaltningens förslag att ej bevilja rivningslov.

Vidare frågar ordföranden om byggnad 4 ska nekas rivningslov och finner att byggnadsnämnden beslutar att ej bevilja rivningslov för byggnad 4.

Reservation

Fredrik Lesell (FP) reserverar sig mot beslutet att ej bevilja rivningslov för byggnad 4.

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



Slutligen frågar ordföranden om byggnad 26 ska nekås rivningslov och finner att byggnadsnåmnden beslutar att ej bevilja rivningslov för byggnad 26. Omröstning begås och ska genomföras.

Omröstning

Byggnadsnåmnden godkåner följande propositionsordning:

Ja-röst för ej rivningslov för byggnad 26

Nej-röst för rivningslov för byggnad 26

Följande ledamöter röstas ja:

Raymond Carlsson (S) Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP) Adam F Lauren (KD)

Lennart Börjesson (C) Lennart Svensson (S)

Följande ledamöter röstas nej:

Anders Enelund (M) Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (FP)

Byggnadsnåmnden har med 6 ja-röster mot 3 nej-röster beslutat att ej bevilja rivningslov för byggnad 26.

Reservation

Fredrik Lesell (FP), Bobby Bohlin (M) och Anders Enelund(M) reserveras sig mot beslutet att ej bevilja rivningslov för byggnad 26.

Avgift

Avgiften för rivningslov är 8 233 kronor.

Faktura skickas i eget brev. Taxan är faststålld av kommunfullmåktige.

För beslutet gåller följande villkor

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

Ni får inte företa åtgårder inom planområdet som försåmrar stabiliteten (schaktning, fyllning, pålning) utan att geoteknisk utredning visar att åtgården är möjlig.

Upplysningar

Åtgården får inte påbörjas förrån byggnadsnåmnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Startbeskedet är skriftligt.

Åtgården kråver tillstånd av eller anmälan till miljöförvaltningen.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (40)

2015-05-06

Diarienummer BN 33/2015

Då rivningen utförts skall Ni meddela det till kartingenjör Samanta Kruse, tfn 031-315 13 97, e-post samanta.kruse@molndal.se. Ange fastighet och diarienummer.

Byggtillsynen handläggs av Bo Rydström. Tfn 031-315 13 92, e-post bo.rydstrom@molndal.se.

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



Johansson, Niklas

Eklanda Skog 14

431 95 Mölnåls

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 38

Greggered 9:4 – Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Brev om lov
Såndlista

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-03-31. Ansökan avser uppförande av två enbostadshus. Åtgården omfattar två hus om ca 120 m² byggnadsarea och två garage om ca 40 m² byggnadsarea.

Ansökan var komplett 2015-03-31.

Post- och Inrikes
Tidningar

Förutsättningar

Planförutsättningar

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – område, stora opåverkade områden. För område med denna beteckning gäller att ny bebyggelse ska prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen. Restriktivitet skall iakttagas mot sådan ny bebyggelse som motverkar bevarandekravet. För ny bebyggelse intill större vägar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras. Angränsande till R4-område, samlad bebyggelse.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10, Greggered 9:4, 3:2 och 3:30. Synpunkter angående dagvatten har inkommit 2015-04-28 från ägarna till Greggered 3:2.

Synpunkter angående väg och ledningar har inkommit från ägarna till Greggered 3:30.

Yttrande från tekniska förvaltningen har inkommit efter sammanträdet 2015-04-07. Synpunkter har inkommit angående angöring av renhållningsfordon.

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



Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked 2015-04-10. Svar har kommit in 2015-04-22 där sökanden vidhåller sin ansökan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-04-15.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgården strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen.

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

Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för åtgårder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgården uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet.

Enligt 2 kap 2 §, plan- och bygglagen ska åtgården syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med beskaffenhet till läge och behov. Åtgården ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtåttning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl a mer bilåkande och enskilt avlopp.

Enligt 2 kap 5 § 3 punkt, plan- och bygglagen ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhållsservice i övrigt. Marken är inte lämpad för ändamålet.

Ovanstående gör att angivna förutsåttningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

Enligt 4 kap 2 § första stycket punkt 3 b, plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bland annat ett nytt byggnadsverk som är en byggnad och byggnadsverkets användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Enligt andra stycket kråvs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller

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



förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet, vilket gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om s k 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.

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.

Lånsstyrelsen har gjort ett liknande ställningstagande 2013-07-24, 403-5621-2013. En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

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 då det saknas en i omkringliggande bebyggd miljö.

I området finns flertalet bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten försörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M778-09 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 kring Slåktremsan i nulåget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked för två enbostadshus inte kan lämnas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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



Avgift

Förhandsbesked 9 790 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplýsningar

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

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



Mölnåls Stad

Göteborgsvågen 11-17

Clas Svensson

431 82 Mölnådal

§ 39

Kålleredsgården 1:49 – Nybyggnad av anläggning, skatepark

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar bygglov för skatepark.

Brev om lov
Såndlista

Årendebeskrivning

Årendet avser bygglov för uppförande av en skateboardpark för ytorna benåmnda A-E. Åtgården omfattar ca 2 145 m², ytan fördelar sig på områdena A ca 320 m², B ca 205 m², C ca 810 m², D 560 m² och E 250 m².

Ansökan var komplett 2015-03-27.

Post- och Inrikes
Tidningar

Förutsåttningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2003/12 för centrum – och idrottsåndamål. Platsen för skateparken är betecknad Y, idrottsåndamål. Marken är så kallad ”prickmark, marken som inte får bebyggas.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Råddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Måtenheten har fått tillfälle att yttra sig.

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig.

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

Bedömning

Enligt 9 kapitlet 30 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsåttningar. Bl.a. ska fastigheten överensståmma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsåttningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att förutsåttningarna är uppfyllda och därmed kan bygglov ges.

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



Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll den 27 april 2015 § 32.

Avgift

Avgiften för bygglov är 18 680 kronor, (timtaxa).

Avgiften för utstakning och för lägeskontroll är enligt timtaxa. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

Innan byggnadsarbetena påbörjas skall Ni låta utföra utstakning av åtgården (utmärkning av låget på marken, utförd av sakkunnig mätpersonal).

Ni skall låta utföra lägeskontroll för åtgårderna senast när byggnadsarbetena avslutats.

Tekniskt samråd behövs för åtgårderna. Kontakta handläggaren för bygg tillsynen för att bestålla tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Kontrollplan ska lämnas in.

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

Upplysningar

Åtgården får inte påbörjas förrån byggnadsnåmnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Startbeskedet är skriftligt.

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

Åtgården kråver tillstånd av fastighetsågaren.

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

Utsakning och lågeskontroll kan bestållas hos stadsbyggnadsförvaltningens kart- och mätavdelning, Samanta Kruse. Tfn 031-315 13 97, e-post samanta.kruse@molndal.se.

Byggtillsynen handläggs av Christina Gredenhag, tfn 031-315 13 94, epost christina.gredenhag@molndal.se.

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



T. Borg Invest AB

Tim Borg

Åndlyckan 3

430 85 Brännö

§ 40

Sandbäck 1:166 – Ansökan om förhandsbesked, nybyggnad av två kontor, carport

Utdrag:

Akten

Fakturering

Brev om lov

Såndlista

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Sandbäck 1:48

Fatemeh Adelzadeh

Kungsbackavågen 156

431 90 Mölnåls

Mohammed Adelzadeh

Kungsbackavågen 156

431 90 Mölnåls

Sandbäck 1:161

Sture Möller

Kungsbackavågen 160

431 90 Mölnåls

Niklas Möller

Kungsbackavågen 160

431 90 Mölnåls

Sandbäck 1:167

Jens Licht

Kungsbackavågen 158

431 90 Mölnåls

Sophie Nilsson

Kungsbackavågen 158

431 90 Mölnåls

Post- och Inrikes

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2014-12-22. Ansökan avser byggnation av kontor med carport. Åtgården omfattar ca 800 m² byggnadsarea, ca 1600 m² bruttoarea och ca 150 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2014-12-22.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område avsett där detaljplan avses upprättas.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

Råddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig. Råddningstjänsten har ingen erinran mot sökt åtgård men påpekar att riskavstånd till Västra stambanan måste beaktas i bygglovsskedet.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig. Trafikverket har ingen erinran mot sökt åtgård men framför att byggnation bör placeras på så stort avstånd som möjligt från järnvågen samt att riktvärden för buller och vibrationer ej får överskridas.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Tekniska förvaltningen har ingen erinran mot sökt åtgård men framför att fastighetsågaren skall ta hänsyn till och skydda befintliga ledningar på fastigheten.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Sandbäck 1:155 (Mölnåls Stad), 1:50, 1:160 och 1:164 har ingen erinran mot sökt åtgård.

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



Tidningar

Sandbåck 1:48, 1:161 och 1:167 framför i en gemensam skrivelse erinran mot sökt åtgård. Man framför farhågor betråffande trafiksituationen, försåmrad utsikt samt insyn på befintliga bostadsfastigheter.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen.

Förhandsbesked regleras bland annat i plan- och bygglagen 9 kapitlet 17, 18 och 39 §. Prövningen avser i första hand om en åtgård som kråver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan stållas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsåttningar som gåller fr den kommande bygglovprövningen.

Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för åtgårder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planlågning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgården uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsåttningar år uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gr den samlade bedömningen att sökt åtgård uppfyller kraven i ovan nåmnda paragrafer i PBL och att positivt förhandsbesked dårmed kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

Förhandsbesked 9 790 kronor, enligt taxa som faststållts av kommunfullmåktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gåller följande villkor

Förhandsbeskedet gåller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning. Sårkerhetsavstånd till jårnvåg samt geotekniska förhållanden skall speciellt beaktas i bygglovsskedet.

Upplysningar

Förhandsbeskedet upphr att gålla om ansökan om bygglov inte har gjorts inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Förhandsbeskedet medför inte råt att påbörja den sökta åtgården.

Råtighet fr tryggande av nytthet, som exempelvis avloppsledning eller avloppsanlågning på annans mark bör vara ordnad innan frågan om bygglov avgörs. Om inte en sådan råtighet finns kan det vara omöjligt att ge bygglov.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 21 (40)
2015-05-06

Diarienummer BN 1009/2014

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

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



Basset, Linda
C/O Inga Nilsson
Inga Nilsson

Jaktstugan, Boråsvågen 18
431 36 Mölnådal

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 41

Sjövalla 1:221 – Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Brev om lov
Såndlista

Årendebeskrivning

Ni har kommit in med ansökan enligt ovan 2014-11-25. Ansökan avser förhandsbesked om nybyggnad av två enbostadshus med 150-200 m² bostadsyta i maximalt två våningar på en tomtyta av 1000-1200 m² vardera. Sökande har i följebrev daterat 2014-10-29 bland annat skrivit att: "Om kommunen finner det lämpligare att avstycka endast en tomt i detta område ber jag i andra hand om förhandsbesked avseende bygglov och avstyckning av den tomt som utmarkerats närmast fastigheten Sjövalla 1:142."

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes
Tidningar

Platsen har tidigare varit föremål för ansökan om förhandsbesked om två tomter i ärende BN 562/2011. Ärendet återkallades efter att underrättelse med besked till sökande om att stadsbyggnadsförvaltningen kommer att föreslå politikerna i byggnadsnåmnden att avslå ansökan.

Ansökan var komplett 2015-03-23.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R2 – område avsett för utredning vilket innebär att områdets förutsättningar för annan markanvändning med inriktning mot bostadsbebyggelse behöver utredas.

Området har även betecknats F8 – Vattenskyddsområde. Inom skyddsområdet får ej uppföras byggnader eller företas anordningar som kan förorena vattentäckten.

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



Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2014-12-05.

Miljöförvaltningen har i yttrande daterat 2015-02-05 meddelat under rubriken Beslut:

”Miljönämnden beslutar att tillstyrka remissen under förutsättning att följande synpunkter beaktas på inkommen remiss:

En utredning om bullerstörning bör redovisas för att klargöra om riktlinjer för buller i enlighet med proposition 1996/97:53 uppnås, vilket innebär att följande riktvärden för trafikbuller inte bör överskridas:

30 dBA ekvivalent inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalent utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad”

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2014-12-09.

Ägaren till fastigheten Sjövalla 1:140 har inget att erinra.

Ägarna till fastigheterna Sjövalla 1:139 och 1:142 har inget att erinra men påpekar att tillfartsvägen till de nya tomterna behöver förstärkas och anpassas för ökad trafik och byggtrafik, påverkan på vatten- och avloppsledningar får ej ske.

Sökande har i e-postmeddelanden den 18 december 2014 meddelat att frågorna om ökad trafik samt VA måste diskuteras och lösas.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked i skrivelse daterad 2015-04-13. Svar har inkommit med e-post den 19 april 2014. Sökande vidhåller sin ansökan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 4 februari 2015.

Tomterna är belägna i en skogsbevärd nordostsluttning vilket kan ge dåliga solförhållanden.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att R2-området kommer utredas inom den kommande 5-årsperioden. Utredningen finns med i planavdelningens produktionsplan och anger start under 2017.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen.

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



Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för åtgårder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgården uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsåttningar är inte uppfyllda.

Förhandsbesked regleras bland annat i plan- och bygglagen 9 kapitlet 17, 18 och 39 §. Prövningen avser i första hand om en åtgård som kråver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan stållas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsåttningar som gäller för den kommande bygglovprövningen.

Enligt 2 kap 2 §, plan- och bygglagen ska åtgården syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med beskaffenhet till låge och behov. Åtgården ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtåtning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl a mer bilåkande och enskilt avlopp.

Enligt 2 kap 5 § punkt 1 och 4, plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Åtgården är ur allmän synpunkt inte god hushållning då en förtåtning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl.a. mer bilåkande.

Ovanstående gör att angivna förutsåttningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet, vilket gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om sk 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.

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.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre

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



markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsåttningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplatser inte är lucktomter då det saknas en i omkringliggande bebyggd miljö.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll den 27 april 2015 § 34.

Avgift

Förhandsbesked 9 790 kronor, enligt taxa som faststålts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplysningar

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

Råttighet för tryggande av nyttighet, som exempelvis avloppsledning eller avloppsanläggning på annans mark bör vara ordnad innan frågan om bygglov avgörs. Om inte en sådan råttighet finns kan det vara omöjligt att ge bygglov.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnåmnden inom tre veckor från den dag den sökande fick beslutet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

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



Skiffard, Emelie

Borgmästarplatsen 3

434 32 Kungsbacka

§ 42

Spårröd 1:11 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden återremitterar ärendet.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-02-25. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Åtgården omfattar ca 103 m² byggnadsarea, ca 200 m² bruttoarea och ca 18 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2015-02-25.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R2 – område. För område med denna beteckning gäller utredningsområde. Nuvarande markanvändning kan fortgå men inte förändras i nämnvärd grad. Generella rekommendationer gäller i tillåmpliga delar.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-03-04.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-03-04, Spårröd 1:5, 1:11, 1:19, 1:4, 1:12. Inga synpunkter har inkommit.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked 2015-03-26.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-03-12.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (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. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen. Nylokalisering ska föregås av detaljplanering i utredningsområde. Inga särskilda skäl föreligger enligt generella rekommendationer som skäl för ny byggnad enligt ÖP 06.

Förslag till beslut

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

Ledamöternas förslag till beslut

Hans Lundin (MP) föreslår, med instämmande av Bobby Bohlin (M), återremiss i avvaktan på miljöförvaltningens svar.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

Avgift

Förhandsbesked 6 230 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplýsningar

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

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



Ruhwald, Linda

Kommendörsgatan 41a

414 64 Göteborg

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 43

Tulebo 1:85 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Brev om lov
Såndlista

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-04-01. Ansökan avser uppförande av 1 1/2 plans enbostadshus. Åtgården omfattar ca 120 m² byggnadsarea, ca 200 m² bruttoarea och ca 12 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2015-04-01.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R 5 – område, område kring tätort. Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-04-10, Tulebo 5:1, 1:27, 1:26, 1:25 och 1:85.

Yttrande från tekniska förvaltningen har inkommit efter sammanträdet 2015-05-07 angående angöring med sopbil samt ej kommunalt VA i området.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked 2015-04-10.

Svar har kommit in 2015-04-26 där sökanden vidhåller ansökan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-04-15.

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



Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen.

Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (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. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

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

Enligt 2 kap 2 §, plan- och bygglagen ska åtgärden syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med beskaffenhet till läge och behov. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtätning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl a mer bilåkande och enskilt avlopp.

Enligt 2 kap 5 § 3 punkt, plan- och bygglagen ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt. Marken är inte lämpad för ändamålet.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

Enligt 4 kap 2 § första stycket punkt 3 b, plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bland annat ett nytt byggnadsverk som är en byggnad och 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, vilket gör att nyttillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga

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



om s k 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.

På aktuell fastighet bedrivs inget aktivt jordbruk där generationsskifte kan åberopas.

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.

Lånsstyrelsen har gjort ett liknande stållningstagande 2013-07-24, 403-5621-2013. En detaljplanelåggning av området är inte aktuell enligt gållande översiktsplan 2006.

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 förutsåttningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplatser inte är lucktomter då det saknas en i omkringliggande bebyggd miljö.

I området finns flertalet bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten försörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M778-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsånlåggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan dårför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området idag inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömmningen att positivt förhandsbesked inte kan lämnas enligt ovanstående motiv.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

Förhandsbesked 9 790 kronor, enligt taxa som faststålts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

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



Upplysningar

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

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



Karlsson, Ove
Korgbollsvägen 4
424 33 Angered

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 44

Tållerød 1:8 – Nybyggnad av stödmur för källarentré, lott 27

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden meddelar att ansökan avgörs först då detaljplan upprättats, inom två år från 2015-03-11, då ansökan inkom.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-03-11. Ansökan avser nybyggnad av stödmur för källarentré.

Ansökan var komplett 2015-03-11.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller områdesbestämmelser aktnummer 1481-P91/17 för kolonistugeändamål.

Brev om lov
Sändlista

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om beslutsförslaget 2015-03-26.

Bedömning

2014-11-26 § 249 uppdrog kommunstyrelsen åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Ekåsens koloniområde.

Post- och Inrikes
Tidningar

Frågan om bygglov ska inte avgöras förrän planarbetet har avslutats. Har inte planarbetet avslutats inom två år från ansökan om bygglov inkommit ska dock ärendet avgöras utan dröjsmål enligt 9 kap 28 §, plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att detaljplanarbetet ska avslutas före nya ansökningar om bygglov prövas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden att frågan om bygglov avgörs först när detaljplanarbetet avslutats. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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



Upplýsningar

Beslutet kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag den sökande fick beslutet.

Byggtillsynen handläggs av Annika Johansson. Tfn 031-315 13 90, e-post annika.johansson01@molndal.se.

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



Mölnåls Stad Tekniska Förvaltningen

Petter Winberg

Göteborgsvågen 11-17

431 82 Mölnåls

§ 45

Lackarebåck 1:1 – Strandskyddsdispens, språckning/borrning av fårskvatten/råvatten, strandskyddsdispens

Utdrag:

Akten

Fakturering

Kommunekologen

Lånsstyrelsen,

naturvårdsenheten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar strandskyddsdispens.

Endast stråckning för befintlig ledning får tas i ånspråk och användas för åndamålet.

Årendebeskrivning

Sökanden har hos byggnadsnåmnden ånsökt om strandskyddsdispens på fastigheten.

Åtgården omfattar ledningsrenovering för fårskvatten/råvatten.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Miljöförvaltningen har ingen erinran mot att strandskyddsdispens beviljas under förutsåttning att vissa villkor beviljas. Se nedan under "För beslutet gäller följande villkor".

Bedömning

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsåttningarna för tillgång till strandområden enligt allemansrätten och att bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur- och vaxtlivet.

Strandskyddsdispens får meddelas om det finns särskilda skål och om syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga djur- och vaxtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmånhetens tillgång till strandområden försåmras inte. Om dispens beviljas ska beslutet reglera i vilken utstråckning mark får tas i ånspråk som tomt eller annars användas för det avsedda åndamålet, enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 f §.

Den mark som får tas i ånspråk ska inte omfatta ett område som behövs för att ge allmånheten möjlighet till fri passage och för att bevara goda livsvillkor för djur- och vaxtlivet mellan strandlinjen och byggnaden eller anläggningen. Detta gäller inte om en sådan användning av området är omöjlig på grund av byggnadens eller anläggningens funktion, enligt Miljöbalken 7 kapitlet 18 f §.

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



Byggnadsnåmnden anser att sårskilda skål föreligger för dispens från strandskyddsbeståmmelserna.

- Platsen behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angelåget allmånt intresse (7 kap. 18 § Miljåbalken).

Byggnadsnåmnden bedåmer att syftet med strandskyddet inte motverkas.

Byggnadsnåmnden bedåmer att åtgården är förenlig med kraven i 3 och 4 kap miljåbalken (MB) på en från allmån synpunkt lämplig hushållning med mark- och vattenresurserna.

Fårslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beviljar strandskyddsdispens.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll den 27 april 2015 § 39.

Avgift

Strandskyddsdispens 8 900 kronor, enligt taxa som faststålts av kommunfullmåktige. Avgiften faktureras separat.

Får beslutet gåller fåljande villkor

- Passage under vattendraget sker genom tryckning.
- Ingen kulvertering av vattendrag får ske.
- Gråvning under kronan på eventuellt skyddsvårda eller grova tråd (mer ån 70 cm i bråsthåjdsdiameter) ska ske manuellt. Om gråvre råtter (mer ån 5 cm i diameter) måste kapas ska detta göras med såg för att få ett jåmt snitt.
- Entreprenårer eller andra som utfår åtgården ska informeras om villkor som år förenade med dispensen och åvriga försiktighetsmått som kråvs.
- Plan för återstålning efter genomfårda gråv- och schaktningsarbeten ska tas fram tillsammans med biologisk kompetens.

Detta beslut om dispens upphår att gålla om den åtgård som avses i beslutet inte har påbåjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft.

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



Upplysningar

Åtgärden kan komma att kräva tillstånd från Länsstyrelsen.

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Ett skriftligt överklagande ska ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag den sökande fick beslutet. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

Länsstyrelsen kan överpröva ett beslut att bevilja strandskyddsdispens. Länsstyrelsen skall besluta om överprövning inom tre veckor från den dag då beslutet kom in till dem. Vi råder er att avvakta tiden för överprövning innan byggnadsarbetena påbörjas.

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



Diarienummer BN 742/2014

Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt
mmd.vanersborg@dom.se

§ 46

Hassungared 2:40 – Överklagande över negativt förhandsbesked, yttrande

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder tjänsteskrivelsen som eget yttrande.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden lämnade negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus den 27 augusti 2014, § 70. Efter överklagande upphävdes byggnadsnämndens beslut av länsstyrelsen. Byggnadsnämnden överklagade genom ordförandebeslut.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en tjänsteskrivelse med förslag till yttrande för att utveckla argumenten för överklagande. I tjänsteskrivelsen anges att byggnadsnämnden vidhåller sin ståndpunkt i frågan om förhandsbesked och anser att den sökandes enskilda intresse av att bygga inte är tillräckligt för att detaljplanekravet inte ska gälla.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända tjänsteskrivelsen som eget yttrande.
Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Delegeringsbeslut 2015-04-13 § 334.

Arbetsutskottets protokoll den 27 april 2015 § 40.

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2015-04-20.

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



§ 47

Kvartersnamn för nytt kvarter söder om Broslättsgatan

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge södra kvarteret inom detaljplanen Mölnåls innerstad, söder om Brogatan, namnet Kummeln, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft

Ärendebeskrivning

Ny detaljplan har, av kommunfullmäktige 2015-03-25 § 48, antagits för centrumändamål och bostäder. Detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft. Kvarteret söder om Broslättsgatan, som är under fastighetsbildning behöver ett kvartersnamn.

I centrala Mölnåls har kvarteren fått namn efter i huvudsak fiskar i alfabetiskt ordning med kvarteret Abborren i norr och Sutaren i söder.

Aktuellt kvarter ligger mellan Kungsfisken och Krabban, vilket lämpligen innebär att en fisk eller vattenlevande organism med begynnelsebokstaven K väljs.

Planförutsättningar

Kvarteret omfattas i sin helhet av ovan nämnd detaljplan.

Bedömning

Det finns inte alltför stort utbud av fiskar med begynnelsebokstaven K, varför Kummeln valts, trots att det inte ligger alltför väl på tungan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta kvartersnamnet Kummeln för det södra kvarteret inom detaljplanen Mölnåls innerstad, söder om Brogatan, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

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



§ 48

Deltagande i konferenser etc.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner deltagandet i nedanstående möten som förrättning.

Byggnadsnämnden den 16 september flyttas fram till den 15 september.

Den 24 april deltog byggnadsnämnden i en heldagstur med buss i syfte att lära känna kommunen och se på aktuella områden.

FSBS (Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och byggnadsnämnds-sekreterare) bjuder in till den årliga konferensen den 16-18 september 2015. Två ledamöter från respektive politisk grupp deltar.

Med anledning av denna konferens så föreslås att byggnadsnämnden den 16 september flyttas fram till den 15 september.



§ 49
Information

Byggnadsnämndens beslut
Byggnadsnämnden tackar för informationen.

- a. Information BN resultat mars
 - b. Information om ordförandebeslut Fyrsprånget 1
 - c. Öppna överklagade ärenden
 - d. Information från planeringsutskottet
 - e. Information om kommande bygglovsbeslut
- _____

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