



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2017-01-25

Sida 1(57)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 19.40

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S) t.o.m. § 12

Hans Lundin (MP)

Adam F Laurén (KD)

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Börjesson (C)

Tjänstgörande ersättare

Anette Ek (S) fr.o.m. § 13

Övriga närvarande

Ersättare

Anette Ek (S) § 1-12

Hasse Nygren (S)

Stina Roempke (V)

Staffan Holmgren (M)

Isabelle Vramsten (M) t.o.m. § 20

Ulf Bo Nilsson (M)

Karin Karlson (L)

Tjänstemän m.fl.

Björn Marklund, stadsbyggnadschef § 1-8

Lisa Östman, planchef § 1-2

Bo Rydström, bygglovchef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare § 1-8

Björn Ekblad, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare § 12-21

Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare § 2-21

Michael Andersson, bygglovhandläggare

Kajsa Josefsson Reimers, bygglovhandläggare § 12-21

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Fredrik Berlin, miljöinspektör § 1

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2017-01-25

Sida 2(57)

Utses att justera Fredrik Lesell (L)

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, torsdagen den 2 februari 2017

Paragrafer 1-21

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer: 1-21
Christina Jornert

Ordförande _____
Lennart Svensson

Justerande _____
Fredrik Lesell

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2016-01-25

Anslag sätts upp

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltningen

Underskrift _____

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

Innehållsförteckning

Sagered 5:1 – Nybyggnad av enbostadshus, garage	§ 1
Information från planeringsutskottet	§ 2
Meddelanden	§ 3
Anmälan av delegeringsbeslut	§ 4
Hassungared 3:46 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 5
Knipered 1:4 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 6
Lindome 14:1 – Tillbyggnad av enbostadshus till tvåbostadshus	§ 7
Spårröd 1:12 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 8
Korsnäbben 1 – Nybyggnad av flerbostadshus, LSS-boende, sex lägenheter	§ 9
Kålleröd 1:110 – Tidsbegränsat lov för tillfälligt vistelse i bomoduler till och med 2021-10-03	§ 10
Sandbäck 1:131 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 11
x – Nybyggnad av komplementbyggnad, carport/altan	§ 12
Forsåker 1:65 – Nybyggnad av komplementbyggnad samt uppförande av altan	§ 13
x – Tidsbegränsat lov i efterhand för ändrad användning från kontor till bostad, nu fråga om omprövning av uttagande av byggsanktionsavgift	§ 14
Björkåsen 2 – Anmälan om bristande tillgänglighet till förvaringsrum för barnvagnar- och rullstolar, åtgärdsföreläggande	§ 15
Nämndemannen 1 – Anmälan om taggråd vid parkering, rättelseföreläggande	§ 16
x – Tillbyggnad av komplementbyggnad (Attefall), startbesked och fastställande av kontrollplan samt byggsanktionsavgift	§ 17
x – Anmälan om hög häck, rättelseföreläggande	§ 18
Deltagande i konferenser	§ 19
x – Överklagande av byggsanktionsavgift	§ 20
Information	§ 21



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

4 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 241/2016

Andersson, Gösta

Piltegatan 4 Lgh 1303

Jan Holmberg

431 41 Mölndal

§ 1

Sagered 5:1 – Nybyggnad av enbostadshus, garage

Utdrag:

Akten

Fakturering

Statistik bostadsbyggande

Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Ralf Tönnerberg.

Kontrollansvarig:

Beslut

Ralf Tönnerberg

Barken Beatrices gata 6

41760 Göteborg

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-31. Ansökan avser uppförande av enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 180 m² byggnadsarea, ca 332 m² bruttoarea och ca 28 m² öppenarea. Fasadmaterial i röd mursten och tak med svarta betongpannor.

Fastigheten omfattar 11 288 kvm. Enbostadshuset gäller som en ersättning för befintligt hus.

Fastighetsreglering kommer att begäras då bygglov lämnats.

Brev om lov

Sändlista

Ansökan var komplett 2016-11-24. Bullerutredning har inkommit 2016-11-24. Reviderad förenklad nybyggnadskarta där byggnaden på Sagered 3:5 är inritad, har inkommit 2016-11-09 och har skickats till grannarna 2016-11-24.

Miljöförvaltningen

(beslut)

Yvonne & John Wimark

Äg Sagered 3:5

Östra Lindomevägen 47

428 34 Källered

2016-12-14 BN § 151 återremitterade byggnadsnämnden ärendet.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats D2, R4, R5, R12 – område. För område med denna beteckning gäller detaljplan avses upprättas, samlad bebyggelse, område kring tätort, skyddsområde väg.

Ellinor Larsson

Äg Sagered 3:4

Östra Lindomevägen 45

428 34 Källered

Yttranden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. 2016-06-02 inkom yttrande angående anslutning till kommunalt VA och att bullerutredning ska göras. 2016-12-08 yttrande som redovisar oklarheter i bullerutredningen.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig. Yttrande inkom 2016-04-21 med synpunkter om att bullerutredning ska göras samt åtgärder för utfarter.

Post- och Inrikes

Tidningar

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. 2016-05-02 inkom yttrande angående anslutning till kommunalt VA och olika utfarter,

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 241/2016

avfallshantering m. m. 2016-11-18 inkom yttrande med synpunkter angående vändplats och anslutning till kommunalt VA.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig nu senast 2016-11-04 samt 2016-11-24 med reviderad situationsplan och tillkommande fönster i fasad, Dvärred 2:84, Sagered 3:3, 3:5, 3:14.

2016-04-24 inkom synpunkter från ägarna till Sagered 3:5. 2016-05-22 inkom synpunkter från ägarna Wimark. 2016-05-04 inkom synpunkter från ägaren till Sagered 3:4. 2016-04-28 inkom yttrande från ägarna till Dvärred 2:84. 2016-04-26 inkom yttrande från ägaren till Dvärred 2:11. 2016-11-14 samt 2016-12-02 inkom synpunkter från ägarna till Sagered 3:5. 2016-11-15 inkom synpunkter från ägaren till Sagered 3:4. 2016-11-17 inkom synpunkter från ägaren till Sagered 3:3 tillika ägare till rubricerad fastighet. 2016-11-29 inkom yttrande utan synpunkter från ägaren till Dvärred 2:84 och Dvärred 2:11.

2016-12-07 inkom sökanden med synpunkter angående tidigare boende på rubricerad fastighet.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked för flerbostadshus muntligen, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen. Revidering till enbostadshus har inkommit 2016-10-27.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-04-08.

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 uppfyllda. Vatten och avlopp kan ordnas.

Åtgärden ersätter befintligt hus som är i ett dåligt skick.

Bullerutredning har inkommit som miljöförvaltningen kommer yttra sig om. Miljöförvaltningen kommer att föredra bullerutredningen på sammanträdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas om bullerkraven uppfylls,

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 241/2016

Avgift

Avgiften för bygglov är 44 800 kronor.

Avgiften för utstakning är 8 064 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 3 360 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Ni skall 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.

Utsakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningens kart- och mätavdelning. Tfn 031-315 14 50, e-post matning@molndal.se

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (57)

2017 -01-25

§ 2

Information från planeringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Planchef Lisa Östman redogör för ärendena från senaste planeringsutskottet.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (57)

2017 -01-25

§ 3 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Sjövalla 1:86 – Överklagande av grannar av beslut av tillbyggnad enbostadshus. (Dnr 1266/16)
- b. Balltorp 1:95 och 1:96 – Överklagande av nekat förhandsbesked angående nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 8/17)
- c. Alvered 1:19 – Överklagande av granne av beslut om marklov och uppförande av skyddsnet och flaggstänger. (Dnr 23/17)
- d. Sjövalla 1:230 – Överklagande av grannar angående bygglov. (Dnr 1264/16)
- e. Hunden 7 – Överklagande av grannar angående bygglov för fransk balkong. (Dnr 39/17)
- f. Hunden 7 – Länsstyrelsen avslår överklagandet angående beslut om bygglov för fransk balkong. (Dnr 39/17)
- g. Balltorp 1:91 – Länsstyrelsen avskriver ärendet angående överklagande av beslut om beviljat bygglov för nybyggnad av enbostadshus från vidare handläggning. (Dnr 1208/16)
- h. Strekered 1:2 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage. (Dnr 487/16)
- i Bräcka 1.7 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet angående beviljat bygglov för tillbyggnad av garage med förråd. (Dnr 863/16)
- j. x – Mark- och miljödomstolen avslår byggnadsnämndens ansökan om utdömande av vite. (Dnr 723/14)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (57)

2017 -01-25

k. Hällesåker 3:83 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet av länsstyrelsens beslut angående nekat förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. (Dnr 242/16)

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (57)

2017-01-25

§ 4

Anmälan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§ D 1259 - § D 1365

Bostadsanpassningsärenden

2015-029	2015-420	2016-001	2016-082	2016-140
2016-202	2016-211	2016-228	2016-229	2016-231
2016-234	2016-267	2016-270	2016-274	2016-281
2016-285	2016-300	2016-306	2016-318	2016-322
2016-323	2016-327	2016-329	2016-333	2016-334
2016-335	2016-336	2016-337	2016-339	2016-342
2016-344	2016-346	2016-347	2016-348	2016-353
2016-354	2016-355	2016-359	2016-362	2016-363

Övriga delegeringsbeslut

Peter Holmström har anställt Daniel Davidsson som ny kartingenjör från och med 9/1-2017

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 934/2016

Lönn, Richard
Varpetvägen 29
43791 Lindome

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 5

Hassungared 3:46 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

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

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-10-24. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Enbostadshus om 175 m² i ett plan föreslås. Fastighetens area är 2976 m².

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6 – områden med stora friluftsvärden. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R7 – områden med stora naturvärden. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-11-11. 2016-12-30 inkom svar där avlopp är möjligt att lösa.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-11-11. 2016-12-21 inkom yttrande där kommunalt VA-utbyggnad är planerad att ske 2022-2023.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-11-11, Hassungared 3:4, 3:7, 3:41 och 3:45. Synpunkter har inkommit från ägaren till Hassungared 3:4.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-11-02.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 934/2016

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 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. 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 inte finns någon bebyggelse väster och söder om fastigheten.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 934/2016

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

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn 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.

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

I området finns fem bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt sex 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 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 prio 2 för utbyggnad av kommunalt VA.

Enligt 8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen ska en tomt som ska bebyggas ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Förvaltningen bedömer att ovanstående är möjligt att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 934/2016

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 den från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2016-11-14. Svar har kommit in 2016-12-06 där grannfastigheten Hassungared 3:41 åberopas.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 9 746 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 15 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 631/2015

A-Hus AB
Michael Abrahamsson
Box 10418
434 24 Kungsbacka

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 6 Knipered 1:4 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Miljöförvaltningen
(beslut)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.
Raymond Carlsson (S) och Hans Lundin (MP) reserverar sig mot beslutet.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-07-09. Ansökan avser uppförande av enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 96 m² byggnadsarea, ca 150 m² bruttoarea. Föreslaget läge inom skifte 1. Sökanden har reviderat sin ansökan från Hultakullavägen till detta läge.

Ansökan var komplett 2016-11-03 då läget flyttades söder ut efter synpunkter från grannarna om hästhållning.

2016-12-14 BN § 149 återremitterade byggnadsnämnden ärendet i avvaktan på yttrande från miljöförvaltningen.

Förutsättningar

Planförutsättningar

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R2 – utredningsområden. I områden med denna beteckning anger planen att möjligheterna till förändrad markanvändning bör behållas. För områdena gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar.

Inom närmaste åren bör utredas om området kan få en annan markanvändning med viss bebyggelse.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-07-06 och 2016-11-03. 2016-09-19 inkom svar där avloppsfrågan är möjlig att lösa. 2017-01-13 inkom nytt svar som ersätter tidigare svar där föreslaget reningsverk inte kan bräddas. De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-05-12, 2016-07-06 och 2016-11-03, Dvärred

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 16 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 631/2015

3:9, Greggered 1:52, Knipered 1:11, 1:26, 1:27, 1:7, 4:12, 5:1, 1:4. Synpunkter har inkommit 2016-05-24 inkom synpunkter från ägaren till Knipered 1:27, 2016-05-27 inkom synpunkter från ägaren till Knipered 1:26 och 2016-05-30 inkom synpunkter från ägarna till Skår 1:6. 2016-11-21 inkom synpunkter från ägarna till Knipered 1:27 angående hästhållning och dagvatten. 2016-11-21 inkom synpunkter från ägarna till Knipered 1:11 angående jordbruksmark. 2016-07-10 Knipered 1:27 angående närhet till åkermark. 2016-07-12, Knipered 1:27 angående närhet till hästhage. 2016-07-18, Greggered 1:52, angående vad andra fått bygglov till. 2016-07-25, Knipered 1:26, angående närhet till hästhållning. 2016-07-27, Knipered 1:11, bevara jordbruksmarken. 2016-07-29, Skår 1:6, angående dagvatten. 2016-11-28 inkom synpunkter från ägaren till Skår 1:6 angående dagvatten från föreslaget läge till Skår 1:6.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2016-07-06 och nu senast 2016-11-21. Svar har kommit in 2016-07-12 där sökanden anför skäl för att lämna positivt förhandsbesked bl a skogsbruk samt byggnadsnämndens inkonsekventa bedömningar. 2016-11-30 inkom svar där synpunkterna som inkommit har beaktats och sökanden förordar ett positivt förhandsbesked.

Motivering

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen. 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 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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 631/2015

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

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

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

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn 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.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 631/2015

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

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 den från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

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

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-05-10.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att ytterligare ett enbostadshus på föreslaget läge inte kan lämnas enligt ovanstående ställningstagande.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Ledamötenas förslag till beslut

Raymond Carlsson (S) föreslår att byggnadsnämnden ska lämna positivt förhandsbesked. Anders Enelund (M) föreslår att byggnadsnämnden beslutar enligt förvaltningens förslag och beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar som

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 631/2015

förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Reservation

Raymond Carlsson (S) och Hans Lundin (MP) reserverar sig mot beslutet.

Avgift

Förhandsbesked 9 746 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Uppllysningar

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
-------------------	--	--	--------------------



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 247/2016

Schreiber, Tryggve

Barnsjövägen 28

437 35 Lindome

§ 7

Lindome 14:1 – Tillbyggnad av enbostadshus till tvåbostadshus

Utdrag:
Akten
Fakturering
Statistik bostadsbyggande
Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Hans Andersson.

Kontrollansvarig:
Beslut

Hans Andersson
Åby Allé 25 /431 45
Mölnåls
Streteredsvägen 53
428 33 Kålleröd

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-31. Ansökan avser tillbyggnad mot öster av enbostadshus till tvåbostadshus. Åtgärden omfattar ca 56 m² byggnadsarea, ca 95 m² bruttoarea.

Ansökan var komplett. Reviderad planlösning på bottenvåningen inkom 2017-01-10.

Förutsättningar

Planförutsättningar

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

Brev om lov
Sändlista

Yttranden

Miljöförvaltningen
(beslut)

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. 2016-12-22 inkom yttrande utan synpunkter.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-12-28, Lindome 2:10, 2:15, 3:6, 3:18, 2:12, 2:16, 2:27, 2:30, 6:34, 2:13, 14:1. Inga synpunkter har inkommit.

Post- och Inrikes
Tidningar

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-04-08.

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 uppfyllda.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 247/2016

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 15 680 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 3 360 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Utvändig färgsättning förutsätts bli samma som befintlig byggnad.

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.

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

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

Lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningens kart- och mätavdelning. Tfn 031-315 14 50, e-post matning@molndal.se

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 975/2016

Gjörloff, Michaela

Tulebovägen 61

428 34 Kållerød

§ 8

Spårrød 1:12 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Miljöförvaltningen
(beslut)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen med motiveringen att "Ansökan om förhandsbesked Tulebovägen 61 uppfyller alla rimliga krav som kan ställas avseende VA, tillgänglighet och kollektivtrafik."

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-10-25.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i ett plan.

Åtgärden omfattar ca 160 m² byggnadsarea, ca 160 m² bruttoarea.

Fastighetens area är 85908 m² i fyra skiften.

Ansökan var komplett 2016-11-25.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R2 – utredningsområden. I områden med denna beteckning anger planen att möjligheterna till förändrad markanvändning bör behållas. För områdena gäller att nuvarande markanvändning kan fortgå men inte förändras i nämnvärd grad. Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-12-27. 2017-01-12 inkom yttrande angående ingrepp i ekskog, naturvård samt enskilt avlopp. Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-12-27. 2017-01-17 inkom yttrande från tekniska förvaltningen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-12-28, Spårrød 1:12, 1:5, 1:11. Inga erinringar har inkommit.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 975/2016

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-11-23. Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL). Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

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

Detaljplanekravet

Enligt 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 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. 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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 975/2016

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

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn 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.

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

I området finns tre bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt fyra 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 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 prioritet 2 för utbyggnad av VA.

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 den från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 975/2016

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 2016-12-28. Svar har kommit in 2017-01-10 från ägaren till rubricerad fastighet. Sökanden är deras dotter som bedriver verksamhet tillsammans med sin pappa på rubricerad fastighet. 2017-01-12 och 2017-01-13 inkom yttrande från sökanden angående verksamheten, avlopp, hustyp m.m.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamötenas förslag till beslut

Hans Lundin (MP) föreslår med instämmande av Bobby Bohlin (M) att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked med motiveringen att "Ansökan om förhandsbesked Tulebovägen 61 uppfyller alla rimliga krav som kan ställas avseende VA, tillgänglighet och kollektivtrafik."

Fredrik Lesell (L) föreslår att byggnadsnämnden går på förvaltningens förslag och beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Omröstning begärs och ska genomföras.

Omröstning

Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för att som förhandsbesked besluta att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Nej-röst för att som förhandsbesked besluta att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Följande ledamöter röstar ja:

Lenart Svensson (V)

Lenart Börjesson (C)

Anders Enelund (M)

Fredrik Lesell (L)

Följande ledamöter röstar nej:

Raymond Carlsson (S)

Adam F Laurén (KD)

Bobby Bohlin (M)

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 26 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 975/2016

Byggnadsnämnden har med 5 nej-röster mot 4 ja-röster beslutat som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen med följande motivering: ”Ansökan om förhandsbesked Tulebovägen 61 uppfyller alla rimliga krav som kan ställas avseende VA, tillgänglighet och kollektivtrafik.”

Avgift

Förhandsbesked 9 856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

27 (57)

Diarienummer BN 1207/2016

Mölnålsbostäder AB

Clas Svensson

Håradsgatan 1

431 50 Mölnådal

§ 9

Korsnåbben 1 – Nybyggnad av flerbostadshus, LSS-boende, sex lågenheter

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden överlåmnar årendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Årendebeskrivning

Sökanden har inkommit med ansökan enligt ovan 2016-12-02. Ansökan avser byggnation av ett LSS-boende om sex lågenheter.

Förutsåttningar

För fastigheten gåller detaljplan aktnummer 1481- P91/4 för bostadsåndamål.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Råddningstjånsten har fått tillfälle att yttra sig.

Inga erinringar.

Bedömning

Åtgården följer gållande detaljplan och bygglov kan dårmed beviljas när erforderliga handlingar föreligger.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att överlåmna årendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjånsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 5.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 28 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 808/2016

CHC-Bostad AB, Håkan Carlsson
Äpplekullevägen 8
428 36 Kållerød

§ 10

Kållerød 1:110 – Tidsbegränsat lov för tillfälligt vistelse i bomoduler till och med 2021-10-03

Utdrag:

Akten

Fakturering

Brev om lov

Sändlista

Trafikverket,

Räddningstjänsten

Storgöteborg

Miljöförvaltningen

(beslut)

Post- och Inrikes

Tidningar

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar enligt 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen tidsbegränsat bygglov till 2021-10-03.

Bobby Bohlin (M) reserverar sig mot beslutet.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Innan startbesked kan ges ska anmälan om godkänd kontrollansvarig lämnas in till byggnadsnämnden.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-10-03. Ansökan avser tidsbegränsat lov för uppställning av bomoduler. 30 st (15 + 15) i två våningar till och med 2021-10-03. Åtgärden omfattar ca 225 m² byggnadsarea, ca 450 m² bruttoarea. Varje modul ca 15 m² med en höjd på ca 2,50 meter. Totalhöjden på byggnationen med plintar blir ca 6,0 meter.

Boendet är till för personer utan fast boende under kortare perioder. Från några dagar till någon eller några månader.

Ansökan var komplett 2017-01-02.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område avsett för samlad bebyggelse.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-10-25.

Svar ankomststämplat 2016-11-08.

Kärl för hushållsopor ska placeras så att sopbil kan vända.

Anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa ska erläggas för tillkommande lägenheter på fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att förändringar i lägenhetsbeståndet anmäls till VA-huvudmannen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 808/2016

I övrigt har tekniska förvaltningen inget att erinra mot att lov beviljas.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2016-10-25.

Svar ankomststämplat 2016-11-25.

Trafikverket anser att platsen är trafikstörd och miljön inte speciellt lämplig för boende, om än tillfälligt. Bortsett från den synpunkten anser

Trafikverket att bygglov kan beviljas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2016-10-25.

Svar ankomststämplat 2016-11-28.

Sammantaget anser Räddningstjänsten att punkten riskhänsyn behöver beaktas inför beslut om bygglov. Frågan gällande skydd mot brandspridning mellan byggnader bedöms inte vara något hinder för bygglov. Räddningstjänsten vill granska brandskyddsbeskrivningen som redovisar de tekniska egenskaperna inför tekniskt samråd.

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-10-25.

Svar ankomststämplat 2016-12-01.

Miljöförvaltningen bedömer att den totala ljudnivån vid bostäderna inte hindrar en etablering. Vatten och avlopp från modulerna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Vid tomtgräns börjar ett skogsområde med höga naturvärden. Träd får inte tas ner för att förbättra solläge eller liknande.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda, Kållerød 1:10 (Mölnåls kommun) och Kållerød 1:74, har fått tillfälle att yttra sig 2016-12-12.

Kållerød 1:10 (Mölnåls kommun) inkom med svar 2016-12-14 och har inget att erinra så länge placeringen görs minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Kållerød 1:74 inkom med svar 2017-01-02 och anser det stor risk för värdeminskning av fastigheten Kållerød 1:74.

Svar från sökande på yttrandet inkom 2017-01-05. Att ett område bebyggs brukar istället öka priset på fastigheter runt omkring.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2017-01-05.

Enligt 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges om åtgärden uppfyller några men inte alla kraven i 30- 32 §. Dessutom ska åtgärden vara avsedd att pågå under en begränsad tid.

En ljudnivåmätning gjordes för Kållerød 1:126 under perioden 27-29 oktober och 1-7 november 2016. Där kunde godkända ljudnivåer nås. Modulerna på Kållerød 1:110 kommer ytterligare ca 20 meter (totalt ca 85 meter) längre bort och 2 meter (totalt 18 meter höjdskillnad) högre upp från

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 808/2016

E6 och bedöms klara ljudkraven. (Ca 150 meter från västkustbanan).

Finns platser för bilparkering men då boendet är tänkt för tillfälligt hemlösa är behovet av parkeringsplatser mycket begränsat. Finns bra busskommunikationer. Ca 100 meter till hållplats Gamla riksvägen där bussar går till Mölnåls centrum/Göteborg.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att tidsbegränsat bygglov kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden enligt 9 kapitlet 33 § plan- och bygglagen beviljar tidsbegränsat bygglov till 2021-10-03.

Ledamötenas förslag till beslut

Bobby Bohlin (M) föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar tidsbegränsat bygglov.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja tidsbegränsat bygglov.

Reservation

Bobby Bohlin (M) reserverar sig mot beslutet.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 6.

Avgift

Avgiften för bygglov är 49 056 kronor.

Avgiften för utstakning är 9 408 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 4 480 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 808/2016

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).

Utstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningens kart- och mätavdelning. Tfn 031-315 14 50, e-post matning@molndal.se

Byggtillsynen handläggs av Michael Andersson, tfn 031-315 14 54, epost michael.andersson@molndal.se.

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



Molai, Alireza
Pilekrogsliden 1
431 90 Mölnåls

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 11

Sandbäck 1:131 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

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

Såndlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-07-08. Ansökan avser förhandsbesked gällande ny fastighet genom avstyckning från Sandbäck 1:131 med ny tillfart från sydväst. (En ansökan om förhandsbesked har tidigare gjorts på samma plats men med infart från nordost.) Föreslagen avstyckning utgör västra delen av befintlig fastighet. Åtgården omfattar drygt 1000 m². (1002,3 respektive 1003,3 m²). Två förslag redovisas. Vad som skiljer förslagen åt är placeringen av tillfarten från sydväst. Föreslagen tillfart går från Kungsbackavågen över fastigheten Sandbäck 1:130 och fram till föreslagen avstyckning. Markågaren till Sandbäck 1:130 är kontaktad i frågan och kontakten fortsätter då kommunens inställning är klar. Begård komplettering betråffande byggnad och eventuell komplementbyggnad inte inkommit.

Ansökan var komplett 2016-11-29.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4, R5 – område. För R4-område, samlad bebyggelse, gäller generella rekommendationer i tillåmpliga delar. Ny bebyggelse ska i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

För R5-område gäller ingen ny bebyggelse är låmplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olåmpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse. R5-områden kring tätorter skall tillgodose behovet av rekreatiåns- och närstråvområden för befintlig och föreslagen bebyggelse. Något område kan åven beråras av framtida vågar eller järnvågar.

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



Yttranden

Miljöförvaltningen står fast vid sitt tidigare yttrande från 2015-11-20.

Råddningstjånsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har anser att hämtning av avfall bör ske från Pilekrogsliden för att undvika för långt dragsavstånd av kårren. Alternativt skall våndplats finnas för sopbil vid fastighetsgråns. Trafik påpekade att de avstyrker en enskild utfart till Kungsbackavågen som är en trafikintensiv våg.

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

Trafikverket har ingen erinran. Kungsbackavågen, våg 518, har kommunal våghållning.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2016-12-13.

Samtliga fastighetsågarna Sandbåck 1:130 har påpekade att marköverlåtelse för tillfartsvåg till Kungsbackavågen inte aktuell.

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 stållas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsåttningar som gåller 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 5 § punkt 1, plan- och bygglagen ska hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet vilket inte görs vid mycket trafikbuller samt 2 kap 6 § punkt 1 ska bebyggelse utformas med hänsyn till stads- och landskapsbilden vilket inte föreslagen åtgård gör avseende tillfartsvåg.

Enligt 8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen ska tomtplatsen ordnas på ett sätt som är lämpligt ur stads- och landskapsbilden. Föreslagen tomtplats är inte lämplig ur varken tillgånglighetsåspekt, ångöring eller landskapsbild då tomten sluttar mycket starkt mot söder samt att tomten är bebyggt på fastighetens norra sida. Sökanden har inte anvånt ett uppdaterat kartmaterial.

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

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



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 4 kap 2 § första stycket punkt 3 b kråvs 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 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.

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.

Lånsstyrelsen har gjort ett liknande stållningstagande 2013-07-24, 403-5621-2013. En detaljplanelåggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006. Något område kan åven beröras av framtida vägar eller järnvågar.

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.

Oavsett om platsen skall kunna betraktas som en så kallad lucktomt är bedömningen att detaljplanering kråvs innan ytterligare bebyggelse tillåts. I området kan varje ny lucktomt som bebyggs tillskapa flera nya lucktomter, vilket leder till en bebyggelsestruktur som samhället borde planera för det allmånas bästa.

Om en tomt betraktas som en lucktomt får kommunen bevilja förhandsbesked men den är inte skyldig att göra så.

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2016-12-21. Underskrivet delgivningskvitto inkommit 2017-01-03. Inget yttrande har kommit in till

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



byggnadsnämnden sista svarsdatum 2017-01-10.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-11-02.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan lämnas enligt ovan nämnda skäl

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Byggnadsnämndens protokoll 2015-12-09 § 117.

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 9.

Avgift

Förhandsbesked 9 856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

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
-------------------	--	--	--------------------



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 1040/2016

-

§ 12

x- Nybyggnad av komplementbyggnad, carport/altan

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare beredning.

Ärendet

Bygglovsenheten fick 2016-04-15 kännedom om att en altan med carport och förråd byggts på fastigheten. Fastighetsägaren fick möjlighet att komma in med kommentarer. Vid besök på plats bedömde bygglovsenheten att bygglov kan beviljas i efterhand. Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-11-02. Ansökan avser uppförande av altan med underliggande carport och förråd. Åtgärden omfattar ca 23 m² byggnadsarea, ca 6 m² bruttoarea och ca 17 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2016-11-02.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P88/13 för bostadsändamål.

Kulturmiljövården

Byggnaden omfattas inte av kulturmiljöskydd.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och har inget att erinra Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig och har inga synpunkter på byggnationen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2016-12-30. Svar senast 2017-01-16. Inga synpunkter har inkommit

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2016-08-22.

Enligt 9 kapitlet 31 b § PBL (plan- och bygglagen) kan bygglov ges för inte planenliga åtgärder inom ett område med detaljplan, om avvikelserna är liten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 1040/2016

och förenlig med detaljplanens syfte. Dessutom ska bl.a. befintlig fastighet överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att byggnationen är anpassad till platsen och utgör ett lämpligt komplement till bostadshuset.

Bedömning i fråga om byggsanktionsavgift

Enligt flygfoton är byggnationen utförd efter 2009 men före 2012.

Byggnationen är alltså utförd för mer än fem år sedan och byggsanktionsavgift kan inte dömas ut.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov i efterhand.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamötenas förslag till beslut

Anders Enelund (M) föreslår med instämmande av Adam F Laurén (KD) att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov i efterhand.

Hans Lundin (MP) föreslår att byggnadsnämnden återremitterar ärendet. Fredrik Lesell (L) föreslår att ärendet avgörs idag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag och frågar först om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att ärendet återremitteras för ytterligare beredning.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 11.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

38 (57)

Diarienummer BN 208/2016

Paunovic, Zoran

Södra Forsåkersgatan 63

43163 Mölndal

§ 13

Forsåker 1:65 – Nybyggnad av komplementbyggnad samt uppförande av altan

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för ytterligare beredning.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-17. Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad samt uppförande av altan. Åtgärden omfattar ca 48 m² byggnadsarea, ca 25 m² bruttoarea och ca 23 m² öppenarea. Ansökan strider mot detaljplanen genom att del av altanen placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Ansökan var komplett 2016-10-06.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P88/13 för bostadsändamål.

Kulturmiljövärden

Byggnaden omfattas inte av kulturmiljöskydd.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och har inget att erinra Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig och ställer sig negativ till altandelen av byggnationen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2016-12-30. Svar senast 2017-01-16. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2016-08-22.

Enligt 9 kapitlet 31 b § PBL (plan- och bygglagen) kan bygglov ges för inte planenliga åtgärder inom ett område med detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Dessutom ska bl.a. befintlig fastighet överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

39 (57)

Diarienummer BN 208/2016

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden kan tillåtas, eftersom den kommer få en utformning som liknar den på Forsåker 1:67.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Byggnadsnämndens ledamöter föreslår att ärendet återremitteras för ytterligare beredning.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 11.

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



Diarienummer BN 180/2016

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 14

x – Tidsbegränsat lov i efterhand för ändrad användning från kontor till bostad, nu fråga om omprövning av uttagande av byggsanktionsavgift

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att x i egenskap av ägare till fastigheten ska betala en byggsanktionsavgift på 70 049 kronor för att ha startat utan startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader från det att beslutet delgivits. Tidigare beslut 2016-11-16 / § 125 gällande byggsanktionsavgift för att ha startat utan startbesked fastställs således.

Tidigare beslut 2016-11-16 / § 125 om byggsanktionsavgift för att ha tagit i bruk utan slutbesked upphävs.

Fakturan skickas i eget brev.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-09. Ansökan avser tidsbegränsat lov för ändrad användning från kontor till bostad. Åtgärden omfattar ca 114 m² byggnadsarea och ca 228 m² bruttoarea. X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2006. Ansökan var komplett 2016-08-22.

Byggnadsnämnden beviljade tidsbegränsat lov i efterhand för ändrad användning från kontor till bostad i beslut 2016-11-16 / § 125. I samband med detta togs byggsanktionsavgift ut för att startat utan startbesked och tagit i bruk utan slutbesked.

Sökande har överklagat beslutet i de delar som gäller byggsanktionsavgifter. Enligt ny rättspraxis (MÖD P 343-16) är det inte möjligt att döma ut byggsanktionsavgift för att ha tagit i bruk utan slutbesked om det inte finns ett startbesked som slutbeskedet baseras på.

Stadsbyggnadsförvaltningen har beslutat att låta byggnadsnämnden ompröva beslutet i de delar som rör byggsanktionsavgifter.

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



Diarienummer BN 180/2016

Bedömning i frågan om byggsanktionsavgift

Enligt plan- och bygglagen 11 kapitlet 51 § ska byggnadsnåmnden 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 när övertrådelsern begicks, av den som begick övertrådelsern eller av den som fått en fördel av övertrådelsern.

Enligt plan- och byggförordningen 9 kapitlet 8 § 4 p är byggsanktionsavgiften för att påbörja en sådan ändring av en byggnad som kråver lov innan byggnadsnåmnden gett startbesked, för övriga byggnader 0,25 prisbasbelopp med ett tillågg av 0,00625 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Sanktionsarea är den area som i fråga om en bygg- eller rivningsåtgård motsvarar bruttoarean minskad med 15 kvadratmeter, eller i fråga om en markåtgård motsvarar den area som åtgården avser. Det prisbasbelopp ska användas som gåller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsåttningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 213 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften har beråknats till 70 049 kronor. För utråkning, se bilaga 1.

Enligt plan- och bygglagen 11 kapitlet 53 a § får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den övertrådelsern som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjårdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om övertrådelsern inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om övertrådelsern av andra skål kan anses vara av mindre allvarlig art. Byggnadsnåmnden bedömer att några sådana skål inte föreligger.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden dömer ut byggsanktionsavgift för att ha startat utan startbesked. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår det samma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll den 7 november 2016 § 93.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för att ha startat utan startbesked har beråknats till 70 049 kronor. Faktura skickas i eget brev.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

42 (57)

Diarienummer BN 1168/2016

Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken
Björkåsgatan 28a
43131 Mölndal

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 15

Björkåsen 2 – Anmälan om bristande tillgänglighet till förvaringsrum för barnvagnar- och rullstolar, åtgärdsföreläggande

Utdrag:
Akten

Inskrivningsmyndigheten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden upphäver beslut om föreläggande om åtgärd taget 2016-10-19 genom beslut § 113 i den del som omfattar entrédörr till Björkåsgatan 30 A.

Byggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken med organisationsnummer 769605-6337, såsom ägare till byggnaderna på fastigheten Björkåsen 2, ska åtgärda entrédörren till Björkåsgatan 30 A så att denna kan användas även av personer med nedsatt rörelseförmåga senast sex veckor från dagen för detta beslut.

Byggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken med organisationsnummer 769605-6337, såsom ägare till byggnaderna på fastigheten Björkåsen 2, ska åtgärda förrådsdörren till rullstolsförråd på entréplan till Björkåsgatan 30 A så att denna kan användas även av personer med nedsatt rörelseförmåga senast sex veckor från dagen för detta beslut.

Byggnadsnämnden beslutar att åtgärderna ska genomföras omedelbart, trots att föreläggandena inte vunnit laga kraft.

Om inte föreläggandet följs kan nämnden komma att genomföra åtgärderna på ägarens bekostnad och hur det ska ske.

Ärendebeskrivning

Det har kommit till kommunens kännedom att boende på Björkåsen 2 har problem att öppna entrédörrar och dörr till förråd för rullstolar och barnvagnar för att dörrarna varit tunga. Enligt då rådande föreskrifter skulle entrédörrar och dörrar till förråd till flerbostadshus vara tillgängliga och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Handtag, manöverdon och lås skulle vara placerade och utformade så att de kan användas av personer med funktionsnedsättning.

Byggnadsnämnden har tagit upp ärendet som ett tillsynsärende för att pröva

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

43 (57)

Diarienummer BN 1168/2016

förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa.

Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken är lagfaren ägare till fastigheten.

Förutsättningar

Bygglov för tre flerbostadshus och tre radhus beviljades 2000-03-22. Då gällde BBR 7 (BFS 1998:38), där det i 3:125 anges att dörrar och portar, som skall kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, skall utformas så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren eller porten från rullstolen. Handtag, manöverdon och lås skall vara placerade och utformade så att de kan användas av personer med funktionshinder.

Byggsamråd hölls 2000-05-30. I protokollet till samrådet anges under utformning att Byggnaderna blir tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Flerbostadshuset har hiss.

Byggnaderna fick slutbevis 2002-01-29. Enligt då gällande lagstiftning, gjorde byggnadsnämnden inte något besök på platsen i samband med att slutbevis utfärdades. Istället förlitade sig byggnadsnämnden på kvalitetsansvariges uppgifter om att byggnaderna uppfyllde samhällets krav. Det är först nu som förhållandena kommit till byggnadsnämndens kännedom.

Kommunicering

Fastighetsägaren har kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut vid ett möte på plats 2016-12-21 och kompletterande e-post 2017-01-16. Föreningens styrelse svarade vid mötet att den vill att frågan kommer upp för prövning i byggnadsnämnden. **Svar på e-post har inte inkommit.**

Skäl för beslut

Tillämpliga bestämmelser

Krav på byggnadsverk

I 3 kap. 3 § äldre Plan- och bygglagen (1987:10) anges att byggnader skall uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 § den lagen.

I lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm (1994:847) anges i 2 § bland annat att byggnadsverk som uppförs skall uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

I då gällande Boverkets byggregler, BBR 7 (BFS 1998:38) anges i kapitlet om utformning under avsnittet 3:125 att dörrar och portar, som skall kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, skall

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

44 (57)

Diarienummer BN 1168/2016

utformas så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren eller porten från rullstolen. Handtag manöverdon och lås skall vara placerade och utformade så att de kan användas av personer med funktionshinder.

I BBR 19 (BFS 2011:6), som beslutades 2011-10-04, förtydligades kravet i motsvarande avsnitt (3:143) med ett allmänt råd som anger att dörrar som ska vara tillgängliga och användbara bör förses med automatisk dörröppnare om de har dörrstängare eller är tunga.

Föreläggande

I 11 kap 19 § anges bland annat att om en byggherre eller ägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Ett föreläggande innebär att ägaren inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer, till exempel installera dörröppnare.

I 11 kap. 27 § anges att bland annat att om ett föreläggande enligt 19 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske. Byggnadsnämnden får besluta om genomförande enligt 27 § endast om föreläggandet har innehållit en upplysning om detta. Nämnden ska se till att genomförandet inte ger upphov till oskäligen kostnader.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfyller inte samhällets krav med avseende på tillgänglighet till dörr till förråd för rullstolar och barnvagnar. De uppfyllde inte heller samhällets krav vid den tidpunkt då de uppfördes. Därför finns det förutsättningar för att besluta om ett föreläggande.

Byggnadsnämndens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-12-21 tillsammans med bostadsrättsföreningens representanter. Det är inget tvivel om att dörren är tung att öppna och det går inte heller att ställa upp den under den tid det tar att ta fram en rullstol ur förrådet. I dagsläget hjälper närmaste grannen till att vid behov öppna dörren till förrådet. Byggnadsnämnden bedömer efter besiktning att förrådet uppfyller kraven för att vara en egen brandcell. Det finns därför inga hinder för att även ställa en eldriven rullstol som laddas upp inne i förrådet.

Byggnadsnämnden menar att eftersom ett allmänt råd aldrig kan gå längre än lag, förordning och föreskrift, är det uppenbart att ändringen 2011 handlar om ett förtydligande av föreskriften och inte om ett utökat krav.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

45 (57)

Diarienummer BN 1168/2016

Det finns därför fog för ett åtgärdsföreläggande. För åtgärdsförelägganden finns det inte någon preskriptionstid, så som det gör för rättelseförelägganden.

På grund av att en anpassning är brådskande, sätts tiden för fullgörande till sex veckor.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbybergsparken ska åtgärda dörren till förrådet till Björkåsgatan Storgatan 24 så att denna kan användas även av personer med nedsatt rörelseförmåga senast sex veckor från dagen för detta beslut.

Byggnadsnämnden beslutar att åtgärden ska genomföras omedelbart, trots att föreläggandet inte vunnit laga kraft. Om inte föreläggandet följs kan nämnden komma att genomföra åtgärderna på ägarens bekostnad och hur det ska ske.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 13.

Upplysning

Om föreläggandet (t.ex. att utföra åtgärden) 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.

Dörrar till förråd för rullstolar och barnvagnar i övriga trappuppgångar har inte besiktigats. Även dessa skulle kunna bli föremål för ingripande om det kommer till byggnadsnämndens kännedom att dessa inte är tillgängliga.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 46 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 798/2016

Millroy AB
Nämndemansgatan 5
431 33 Mölnådal

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 16

Nämndemannen 1 – Anmälan om taggtråd vid parkering, rättelseföreläggande

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden förelägger Millroy AB, som ägare till fastigheten Nämndemannen 1, med stöd av PBL 11 kap 19 §, att avlägsna taggtråden i buskaget mot parkeringsplatsen, södra delen, snarast dock senast inom fyra veckor från det att fastighetsägaren tagit del av detta beslut.

Om avhjälpandet inte har skett inom ovanstående tid kan byggnadsnämnden komma att besluta att genomföra åtgärden på fastighetsägarens bekostnad med stöd av 11 kap. 27 §, PBL.

Ärendet

Tekniska förvaltningen, Mölnåls stad, inkom med en anmälan om att ett buskage invid parkeringsplatsen vid Nämndemansgatan 5, innehåller taggtråd. En privatperson har innan dess meddelat att han skurit sig på detta.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut 2016-10-27. Svar har kommit in.

Förutsättningar

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 11 kap. 5 § ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Enligt PBL 8 kap. 15 § ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt PBL 11 kap 19 § får byggnadsnämnden förelägga en fastighetsägare att inom viss tid vidta en åtgärd om denne låter bli att vidta en åtgärd och därmed bryter mot en skyldighet enligt plan- och byggnadslagen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 798/2016

Enligt PBL 11 kap 27 § får byggnadsnämnden, om ett föreläggande enligt PBL 11 kap 19 § inte följs, besluta att åtgärden genomförs på den försumliges bekostnad.

Motivering

Taggtråden i buskaget, som delvis är dold, utgör en skaderisk för personer som besöker parkeringen och skall därför avlägsnas.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden förelägger Millroy AB, som ägare till fastigheten Nämndemannen 1, med stöd av PBL 11 kap 19 §, att avlägsna taggtråden i buskaget mot parkeringsplatsen, södra delen, snarast dock senast inom fyra veckor från det att fastighetsägaren tagit del av detta beslut.

Om avhjälpandet inte har skett inom ovanstående tid kan byggnadsnämnden komma att besluta att genomföra åtgärden på fastighetsägarens bekostnad med stöd av 11 kap. 27 §, PBL.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 14.

Upplysning

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

48 (57)

Diarienummer BN 746/2016

-

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 17

X – Tillbyggnad av komplementbyggnad (Attefall), startbesked och fastställande av kontrollplan samt byggsanktionsavgift

Utdrag:
Akten
Fakturerings

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden ger startbesked. Byggnadsarbetena får påbörjas.

Byggnadsnämnden fastställer kontrollplan ankomststämplad 2016-09-13.

Slutbesked behövs, men byggnadsverket får tas i bruk innan byggnadsnämnden gett slutbesked.

Avgiften för beslut om kontrollplan är 6 720 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 792 kronor (lägeskontrollen är redan utförd). Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 3 584 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten Toltorp 1:130.

Tekniskt samråd och en kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Fakturan skickas i eget brev.

Ärendet

I samband med besök på platsen på grund av en anmälan om ovårdad tomt, uppmärksammade bygglovenheten att en tillbyggnad gjorts på en komplementbyggnad. Bygglovenheten bedömde att tillstånd i efterhand skulle vara möjligt att lämna och bad fastighetsägaren att komma in med en ansökan i efterhand.

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-09-13. Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad. Åtgärden omfattar ca 8 m² byggnadsarea tillika bruttoarea. Åtgärden är redan utförd.

Ansökan var komplett 2016-09-13.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 1977-09-26.

Åtgärden är utförd under 2014, det vill säga efter den 2 maj 2011.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

49 (57)

Diarienummer BN 746/2016

Plan- och fastighetsförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-2561 för bostadsändamål.

Detaljplanen är upprättad innan plan- och bygglagen började gälla. I sådana fall gäller särskilda övergångsbestämmelser: om byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter skall berörda grannar höras innan bygglov beviljas enligt plan- och bygglagen 17 kapitlet 4 §.

Yttranden

Kommunen har godkänt placeringen, som är närmare än 4,5 meter.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut 2016-05-17. Svar har kommit in 2016-09-13.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2016-05-16.

Frågan om åtgärden kräver bygglov.

Huvudbyggnaden är ett en- eller tvåbostadshus och byggnaden som ska uppföras ligger i omedelbar närhet. Platsen ligger utanför området som störs av buller från Sisjöns skjutfält. Byggnaden och området är inte sådant som nämns i plan- och bygglagen (PBL) 8 kapitlet 13 § (särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och liknande).

Komplementbyggnaden är inte större än 25 m² byggnadsarea och har en tacknockshöjd som inte är större än 4,0 meter.

Komplementbyggnaden ligger mindre än 4,5 meter från gräns mot granne, men berörd granne medger placeringen.

Åtgärden kräver därför inte bygglov enligt PBL 9 kapitlet 4a §.

Övriga krav enligt plan- och bygglagen

Åtgärden bedöms uppfylla övriga krav enligt PBL och föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Dessa krav omfattar bland annat kraven i PBL 2 kapitlet 6 och 9 §, PBL 8 kapitlet 1 och 4 § samt föreskrifter i plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler.

Förutsättningar för startbeskedets giltighet

Följande handlingar har lämnats in:

Inlämnad anmälan om åtgärd som inte kräver lov.

Förslag till kontrollplan daterad 2016-09-12.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

50 (57)

Diarienummer BN 746/2016

Grannemedgivande till placering mindre än 4,5 meter från gräns.

Bedömning i frågan om byggsanktionsavgift

Enligt plan- och bygglagen 11 kapitlet 51 § ska byggnadsnämnden 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 när överträdelsen begicks, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt plan- och byggförordningen 9 kapitlet 7 § 2 p är byggsanktionsavgiften för att påbörja en tillbyggnad som kräver anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, för en komplementbyggnad 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarea är den area som i fråga om en bygg- eller rivningsåtgärd motsvarar bruttoarean minskad med 15 kvadratmeter.. Det prisbasbelopp ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 0 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften har beräknats till 3 584 kronor.

Förutsättningar för att efterge eller sätta ned avgiften

Enligt plan- och bygglagen 11 kapitel 53 § ska en byggsanktionsavgift 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.

I 53 a § samma kapitel anges att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får 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.

Fastighetsägaren har uppgett att de vid tillbyggnaden inte förstått det krävdes en anmälan och ett startbesked för att påbörja byggnationen. Med tanke på hur medierapportering och uppgifter från ansvarig minister såg ut under våren 2014, bedömer bygglovenheten i och för sig fastighetsägarens uppgifter som trovärdiga, men att de vid en kontakt med bygglovenheten skulle fått korrekt information om bestämmelserna.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

51 (57)

Diarienummer BN 746/2016

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden lämnar startbesked efterhand.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 3 584 kronor av xi egenskap av ägare till fastigheten x.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att tekniskt samråd och en kontrollansvarig inte krävs i detta ärende.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnaden får tas i bruk utan att byggnadsnämnden gett slutbesked.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnämnden som underlag för slutbesked senast vid slutsamrådet

Ifylld och undertecknad kontrollplan som visar att kontrollerna utförts med godkänt resultat.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 15.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för anmälan är 6 720 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 792 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

Byggsanktionsavgift 3 584 kronor.

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

Upplysningar

Byggtillsynen handläggs av Jacob Ramnekrok.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

52 (57)

2017-01-25

Diarienummer BN 1012/2016

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 18

x – Anmälan om hög häck, rättelseföreläggande

Utdrag:

Akten

Inskrivningsmyndigheten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden förelägger x och x som ägare till fastigheten x med stöd av PBL 11 kap 19 §, att klippa ned häckarna till en höjd av högst 80 cm på en sträcka av 2.5 meter räknat från utfarten till fastigheten snarast, dock senast inom fyra veckor från det att fastighetsägaren tagit del av detta beslut.

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgärden ska genomföras på fastighetsägarens bekostnad och hur det ska ske.

Ärendet

Den 28 oktober 2016 fick byggnadsnämnden en anmälan gällande höga häckar i anslutning till utfarter från parkering/tomtplats. Den 2/11 besökte byggnadsnämnden fastigheten. Det kunde konstateras att häckarna mellan fastigheterna var så pass höga att de utgör en trafikfara.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut 2016-12-05. Svar har kommit in.

Förutsättningar

Tillämpliga bestämmelser

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 11 kap. 5 § ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen.

Enligt PBL 8 kap. 15 § ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer.

Enligt PBL 11 kap 19 § får byggnadsnämnden förelägga en fastighetsägare att inom viss tid vidta en åtgärd om denne låter bli att vidta en åtgärd och därmed bryter mot en skyldighet enligt plan- och bygglagen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 53 (57)
2017-01-25

Diarienummer BN 1012/2016

Enligt PBL 11 kap 27 § får byggnadsnämnden, om ett föreläggande enligt PBL 11 kap 19 § inte följs, besluta att åtgärden genomförs på den försumliges bekostnad.

Motivering

I Mölnåls finns riktlinjer för att förhindra trafikolyckor på grund av dålig sikt som anger att häckar och annan vegetation inte får vara högre än 80 cm upp till 2,5 meter från en utfart samt upp till 10 meter för en korsning. Bygglovenheten gjorde ett tillsynsbesök 2016-11-02 och konstaterade att häckarna var högre än 80 cm närmare än 2,5 meter från utfart. Enligt ägarna själva är häckarna ca 3 meter höga.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden förelägger x och x som ägare till x, med stöd av PBL 11 kap 19 §, att klippa ned häckarna till en höjd av högst 80 cm på en sträcka av 2.5 meter räknat från utfarten till fastigheten snarast, dock senast inom fyra veckor från det att fastighetsägaren tagit del av detta beslut.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2017-01-16 § 16.

Upplysning

Om föreläggandet 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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

54 (57)

2017 -01-25

§ 19

Deltagande i konferenser

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner nedanstående som förrättning.

Ärendebeskrivning

Den 25 januari 2017 kl. 13.00 - 14.30 deltog byggnadsnämndens ledamöter på studiebesök i Mölnåls Galleria.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner studiebesöket som förrättning.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

55 (57)

Diarienummer BN 521/2016

Mark- och miljödomstolen

Vänerns tingsrätt

mmd.vanersborg@dom.se

§ 20

x – Överklagande av byggsanktionsavgift

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder denna paragraf som yttrande.

Ärendebeskrivning

På fastigheten har vidtagits en otillåten åtgärd. Åtgärden är olovligt uppförande av 28 bostadsmoduler samt upplåtandet av dessa. Åtgärden omfattar ca 280 m² byggnadsarea, ca 400 m² bruttoarea.

Anmälan om olovligt boende i bodar inkom och ankomstämplades till stadsbyggnadsförvaltningen 2015-10-12.

Stadsbyggnadsförvaltningen har två gånger besiktigt platsen, den 19 oktober 2015 och 18 mars 2016.

Åtgärden är utförd någon gång under tiden februari 2015 till september 2015, det vill säga efter den 2 maj 2011.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 2009-09-30 (inskrivningsdatum).

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-08 genom beslut § 74 att ta ut en byggsanktionsavgift om 364 146 kronor solidariskt av x och x lagfarna ägare till fastigheten. 303 455 kr för att ha startat arbetet utan startbesked samt 60 691 kr för att ha tagit i bruk utan slutbesked.

Bedömning

Klagande har som skäl för ändring av beslutet om byggsanktionsavgift framfört att

1. Föreläggandet riktats mot fel part och därför ska upphävas
2. Byggsanktionsavgiften bör sättas ned eftersom de uppger sig ha fått besked om att det inte skulle krävas bygglov.
3. Byggsanktionsavgiften för att ha tagit i bruk är oskäligt på grund av att bostäderna har ett angeläget ändamål och är tillfälliga.

Stadsbyggnadsförvaltningen menar att beslutet riktats mot rätt part, eftersom de är ägare till fastigheten och det är också de personligen som står som bygglovssökande (se bilaga 1). De har inte heller någon gång

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-01-25

56 (57)

Diarienummer BN 521/2016

under handläggningstiden framfört denna information.

Vidare menar klagande att de fått information från byggnadsnämndens representanter om att det inte skulle krävas bygglov för den här typen av byggnader. Byggnadsnämnden menar att inga sådana uppgifter har lämnats. Att det krävs bygglov även för byggnader av tillfällig karaktär bör vara väl känt för klagande, då det finns ett tillsynsärende från 2014 (se bilaga 2) där detta påtalats.

Vad gäller byggsanktionsavgift för att ha tagit i bruk utan slutbesked, har byggnadsnämnden inget att invända mot en ändring av beslutet med hänvisning till dom i mark- och miljööverdomstolen P 343-16, beslutad 2016-11-25. I domen anges: "Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för. Kravet på slutbesked fyller en självständig funktion genom att byggherren måste redovisa för nämnden att kraven som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda."

Sammantaget bedömer byggnadsnämnden att det inte finns skäl att sätta ned eller efterge byggsanktionsavgiften i den del som gäller startat utan startbesked.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända denna paragraf som yttrande.

Ärendet var uppe för information på byggnadsnämndens arbetsutskott den 16 januari 2017.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

57 (57)

2017 -01-25

§ 21 Information

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut Byggnadsnämnden tackar för informationen.

- a. Stretered 1:10
 - b. Ekonomisk rapport/SS
 - c. Öppna överklagade ärenden
 - d. Information om kommande bygglovsbeslut/BR
 - e. Övrig fråga, Backen 1:75. Byggnadsnämnden vill ha redovisning i ärendet på nästkommande nämndmöte.
- _____

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

			Utdragsbestyrkande
--	--	--	--------------------