



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2018-04-04

Sida 1(48)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.45

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Laurén (KD)

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Börjesson (C), utom § 36

Tjänstgörande ersättare

Ulf Bo Nilsson (M), § 36

Övriga närvarande

Ersättare

Anette Ek (S)

Hasse Nygren (S)

Stina Roempke (V)

Staffan Holmgren (M), t.o.m. § 39, kl 17.20

Ulf Bo Nilsson (M), utom § 36

Jakob Norrhall (L)

Tjänstemän m.fl.

Peter Holmström, stadsingenjör

Bo Rydström, bygglovchef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare

Ulf Winter, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare

Anna-Lena Levin, konsult

Christine Evensson, konsult

Carina Alm, assistent

Lena Bolin, Assistent

Elisabet Börlin, översiktsplanerare, § 29-30

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2018-04-04

Sida 2(48)

Utses att justera	Adam F Laurén
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen, torsdagen den 12 april 2018
Paragrafer	29-45
Underskrifter	Sekreterare _____ Paragrafer: 29-45 Staffan Sjöberg
	Ordförande _____ Lennart Svensson
	Justerande _____ Adam F Laurén

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan	§ 29
Information om översiktsplanering	§ 30
Meddelanden	§ 31
Anmälan av delegeringsbeslut	§ 32
Forsåker 1:101 – Rivning av byggnad 26	§ 33
Isbjörnen 2 – Nybyggnad av bullerplank mot gatan	§ 34
Kålleröd 1:50 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 35
Lindome 9:5 – Tillbyggnad/Ändring av enbostadshus samt installation av braskamin	§ 36
Sandbäck 1:90 – Nybyggnad av industri, lagerhall	§ 37
Strekeröd 1:22 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 38
Torrekulla 1:105 – Nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked	§ 39
x – Tidsbegränsat lov i 2 år	§ 40
x – Byggsanktionsavgift avseende mur	§ 41
x – Byggsanktion avseende mur och plank	§ 42
Dataskyddsombud för byggnadsnämnden	§ 43
Deltagande i konferenser	§ 44
Information	§ 45



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

4 (48)

2018 -04-04

§ 29

Ändringar i föredragningslistan

Ärende 3, Information från planeringsutskottet, utgår.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (48)

2018-04-04

§ 30

Information om översiktsplanering

:

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Översiktsplanerare Elisabet Börnin informerar om det pågående arbetet med att ta fram en ny översiktsplan och om de grundläggande principerna för den tänkta utvecklingen av Mölnåls.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (48)

2018 -04-04

§ 31 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Gastorp 2:115 – Överklagan av byggnadsnämndes beslut om bygglov i efterhand. (Dnr 178/18)
- b. Kålfjärilen 3 – Överklagande av beslut om bygglov i efterhand för tillbyggnad av enbostadshus, fasadändring samt byte av takmateriel. (Dnr 1036/17)
- c. KS beslut 2018-02-21 § 26 - Nämndernas verksamhetsplaner 2018-2020.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (48)

2018-04-04

§ 32

Anmälan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§ D 132- § D 255

Bostadsanpassningsärenden

2016-256	2018-011	2018-050	2018-076	2018-096
2017-260	2018-014	2018-051	2018-077	2018-097
2017-373	2018-018	2018-052	2018-078	2018-098
2017-386	2018-020	2018-053	2018-079	2018-099
2017-421	2018-024	2018-054	2018-080	2018-104
2017-434	2018-025	2018-055	2018-081	2018-105
2017-435	2018-026	2018-056	2018-083	
2017-438	2018-028	2018-059	2018-084	
2017-440	2018-033	2018-060	2018-086	
2017-442	2018-034	2018-061	2018-087	
2017-449	2018-035	2018-066	2018-091	
2017-450	2018-036	2018-067	2018-092	
2017-451	2018-038	2018-068	2018-093	
2018-008	2018-040	2018-070	2018-094	
2018-010	2018-048	2018-073	2018-095	

Övriga delegeringsbeslut

Staffan Sjöberg har anställt Anton Hultin administrativ assistent som vikarie för Karin Sagsjö från den 19 mars 2018 och Marie Chrysanter, som ekonom, från den 3 april 2018.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 8 (48)
2018-04-04

Diarienummer BN 979/2017

Mölnåla Fastighets AB
Privatvågen 1
Johan Lejonthun
431 82 Mölnådal

§ 33

Forsåker 1:101 – Rivning av byggnad 26

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden återremitterar årendet för att begåra kompletterande information.

Årendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-10-02. Ansökan avser rivning av äldre industribyggnad, byggnad nr 26. Byggnaden är uppförd i en till två våningar huvudsakligen med murade rödbruna tegelfasader och låglutande papptak. Stomme, pelare bjålklag av platsgjuten betong. Åtgården omfattar ca 850 m² byggnadsarea. Rivningen omfattar även del av bottenplatta som ligger över kanal från utloppstunnel samt de betongfack (gamla renings-bassånger) som ligger direkt öster om byggnaden.

Ansökan var komplett 2018-02-13.

Förutsåttningar

Ansöknings om rivning av byggnad 26 har tidigare behandlats av byggnadsnåmnden.

Byggnadsnåmnden har i beslut den 6 maj 2015, § 37 i årende med diarienummer 33/2015 beslutat att man ej beviljar rivningslov för byggnad 4 och 26. Fjorton byggnader och en fordonsgasstation beviljades rivningslov.

Byggnadsnåmnden har i beslut den 8 juni 2016, § 76 i årende med diarienummer 309/2016 beslutat att man ej beviljar rivningslov för byggnad 26. Del av byggnad 4 beviljades rivningslov.

För fastigheten gåller detaljplan aktnummer 14-Möl-967 (1928-års plan). Planernas användningsområde IN avser industriåndamål.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknat med R8, "Områden med stora kulturhistoriska värden".

Området där byggnaden är placerad är upptaget som kulturmiljö i av Kommunfullmäktige antaget "Kulturmiljövårdsprogram för Mölnåls kommun 2002.

Byggnad 26 är i grunden en av områdes åldsta kvarvarande byggnader. I de kulturhistoriska underlagen inför planprogrammet ges rekommendationen att byggnaden bevaras men kan byggas på.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 979/2017

För Forsåkersområdet pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan. Ett planprogram godkändes av kommunfullmäktige 2016-02-24. Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 4 maj–16 juni 2017. Planprocessen är nu framme vid att man sammanställer inkomna yttranden i en samrådsredogörelse inför granskningskedet. Tidsplaneringen hos planenheten är att man skall ha en antagen plan första kvartalet 2019.

I detaljplaneförslaget är en framtida huvudgata, ”Diagonalen”, planerad i nordsydlig riktning genom Forsåkersområdet. Byggnad 26 ligger i vägen för den nya huvudgatan.

Yttranden

Tekniska förvaltningen, mätenheten, planenheten, mark- och exploateringsenheten, kultur- och fritidsförvaltningen (stadsantikvarien) och räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig vid byggnadsnämndens granskningsmöte 10 oktober 2017.

Miljöförvaltningen har fått möjlighete att yttra sig den 18 oktober 2017. Miljöförvaltningen har lämnat skriftligt yttrande 27 oktober 2017 bland annat att miljö- och rivningsinventeringen från 2014 behöver förtydligas m.m.

Bygglovenheten har i brev daterat 31 oktober 2017 tillsänt sökanden miljöförvaltningens yttrande.

Sökanden har den 13 februari 2018 kompletterat ansökan och besvarat synpunkterna i miljöförvaltningens yttrande.

Sökandens svar överlämnades till miljöförvaltningen den 19 februari 2018. Miljöförvaltningen har vid besök den 23 februari 2018 meddelat att de redovisningar och förtydliganden som de begärt i sitt tidigare yttrande nu är redovisade.

Inga grannar eller sakägare har bedömts vara berörda.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 27 maj 2016.

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

Rivning av byggnad 26 bedöms inte förändra det totala kulturhistoriska värdet inom forsåkerområdet på ett sådant sätt att rivningslov inte skulle kunna beviljas, inte heller bedöms byggnad 26 ha så unika kulturhistoriska värden att den inte skulle kunna rivas.

Byggnad 26 bevarande bedöms inte vara förenligt med antagen Strukturplan och planprogram samt inte heller med vattendomsansökan.

Detaljplanarbetet med huvudgatan ”Diagonalen” stöder en rivning av byggnad 26.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 979/2017

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att förutsättningarna för att bevilja rivningslov är uppfyllda och därmed kan rivningslov ges.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar rivningslov och ger startbesked för byggnad 26.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar rivningslov.

Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) föreslår att byggnadsnämnden beviljar rivningslov.

Lennart Svensson (V) föreslår, med instämmande av Adam F Laurén (KD) och Raymond Carlsson (S), att byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att begära kompletterande information.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om ärendet ska återremitteras eller avgöras på dagens sammanträde. Ordföranden finner att ärendet ska återremitteras. Omröstning begärs.

Omröstning

Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för återremiss.

Nej-röst för att ärendet avgörs på dagens sammanträde.

Följande ledamöter röstar ja:

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Laurén (KD)

Lennart Svensson (V)

Följande ledamöter röstar nej:

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Börjesson (C)

Byggnadsnämnden har med 5 ja-röster mot 4 nej-röster beslutat att återremittera ärendet.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

11 (48)

Diarienummer BN 0013/2018

Denmyr Wictor

Krokslätts Parkgata 69c

431 68 Mölndal

§ 34

Isbjörnen 2 – Nybyggnad av bullerplank mot gatan

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov och ger startbesked.
Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
Byggnadsarbetena får påbörjas.

Tekniska förvaltningen
Ingemar Karlsson
Beslut

Isbjörnen 1
Blenda Nordlander
Krokslätts Parkgata 64
431 68 Mölndal:
Beslut
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Brev om lov
Sändlista

Post- och Inrikes
Tidningar

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2018-01-08. Ansökan avser uppförande av bullerplank mot Krokslätts Parkgata, vilket vinklas 45 och sedan åter 45 grader vid hörnet mot parkering och ansluter mot bostadshuset. Hörnet mot gatan i öster sneddas för att få en siktinkel på 2,5 meter. I västra hörnet vinklas planket och följer 1,5 meter tomtgräns mot Isbjörnen 1. Planket har en höjd på 1,8 meter och trappas längs gatan då marken sluttar något. Placeringen för planket är minimum 50 cm in på fastigheten från gräns mot gatan. Planket får inte reflektera buller/ljud mot fastigheterna belägna på motstående sida av gatan. Förslag har inlämnats på ”bullerplank i bullerdämpande material”.

Krokslätts parkgata skall byggas om med gång- och cykelbana utefter gatan vid bl.a. gräns mot Isbjörnen 2. I samband med detta har fastighetsägaren uppmanats ta bort den förvuxna häcken utefter gatan vilken är placerad i tomtgräns.

Ansökan var komplett 2018-03-20.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-3005

För bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på mark inte avsedd att byggas.

Yttranden

Miljöförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien och räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig vid granskningsmöte 2018-01-16.

Tekniska förvaltningen har yttra sig 2018-02-14. VA ha påpekat närhet till VA -ledning samt att hänsyn måste tas till anslutningspunkt för fastigheten, ca 7 meter från tomthörnet i väster längs gräns mot gatan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

12 (48)

Diarienummer BN 0013/2018

Trafikingenjören har påpekat att ”sikttriangel” om 2,5 meter från tomtgräns mot gatan skall finnas vid parkeringen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2018-03-02. Grannen i väster, Isbjörnen 1 har synpunkter på planket och anser att det förfular området samt skymmer för förbipasserande gående och trafikanter.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2018-01-29.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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

Detaljplanen är upprättad innan PBL började gälla. Enligt övergångsbestämmelse 5 gäller då bl.a. begränsningar för avståndet från en byggnad till tomtgräns. Byggnadsnämnden får medge undantag. Förutsättningarna för undantag är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ändamålsenligt sätt. Planket förbättrar livsmiljön för de boende på fastigheten. Då den befintliga häcken behöver tas bort bör skydd mot den relativt livligt trafikerade gatan finnas, vad gäller ljud och skydd från trafiken för både barn och vuxna. Detta för att uppnå en god och trygg utemiljö för de boende på fastigheten.

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 5 460 kronor.

Avgiften för utstakning är 3 185 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 820 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

13 (48)

Diarienummer BN 0013/2018

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.

Vid grävning och eventuell schaktning skall hänsyn tas till befintliga vattenledningar och anslutningspunkt VA för fastigheten belägen ca 7 meter öster om fastighetens sydvästra hörn. Planket får inte hindra åtkomst av denna förbindelsepunkt.

Innan grävning eller eventuell schakt påbörjas skall i god tid kontakt tas med tekniska förvaltningen, projektledare Ingemar Karlsson telefon 031-315 15 73

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna.

Upplysningar

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

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

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till Tekniska förvaltningen, se ovan.

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).

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

Byggtillsynen handläggs av Sebastian Stoltz, telefon 031-315 14 59, epost sebastian.stoltz@molndal.se.

Ärendet har handlagts av bygglovsarkitekt Anna-Lena Levin, Tfn 031-315 13 78, e-post anna-lena.levin@molndal.se.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 14 (48)
2018-04-04

Diarienummer BN 880/2017

Fästningen Mur & Bygg AB
Gezim Zogaj
Lönnvägen 18
432 78 Tvååker

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 35

Kållerød 1:50 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

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

Brev om lov
Sändlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-09-08. Ansökan avser alternativ A nybyggnad av två enbostadshus som ersättning för två bostäder i befintligt bostadshus, alternativt B ett tvåbostadshus samt ändrad användning för befintligt bostadshus till kontor, förhandsbesked. Förfrågan gäller även ett garage vid befintligt bostadshus om 288 m². Åtgärden omfattar ca alt A 2 x 150+ 2x27 alt B 300+2x27 samt garage 288 m² byggnadsarea, ca alt A 2x200+2x27 alt B 400+2x27 samt garage 288 m² bruttoarea. Fastighetens area är 9800 m². Fastigheten är belägen på Äpplekullevägen sydväst om Kållerødsmotet kloss an E6.

Ansökan var komplett 2018-02-12.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R5 – områden kring tätorterna. Områden med denna beteckning ska tillgodose behovet av rekreations- och strövområden för befintlig och framtida bebyggelse. För område med denna beteckning gäller ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-13 och 2018-02-14. Yttrande inkom 2018-03-01 där det påpekas att bullerutredning krävs. Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-13 och 2018-02-14.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 880/2017

Yttrande inkom 2018-03-07 där riskbedömning påpekas.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-13 och 2018-02-14. 2018-02-19 inkom yttrande angående renhållning och att fastigheten ligger utanför Vas verksamhetsområde.

Kultur & Fritidsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-15.

2018-02-26 inkom yttrande angående synpunkter angående placering, utformning och volym av garagebyggnad.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2017-10-05.

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 nyttillkommande 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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 880/2017

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.

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.

Enligt 2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion. Enligt 2 kapitlet 6a § ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Enligt 2 kap 10 § ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken följas, och detsamma gäller föreskrifter som meddelats med stöd av kapitlet. Platsen är inte lämplig på grund av buller, explosionsrisk och luftföroreningar från E6 vilket innebär att tomten är olämplig att exploatera ytterligare med en förtätning av bostäder och arbetsplatser på fastigheten.

Fastigheten norr om Källered 1:50 är ansluten till kommunalt VA men inte

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 880/2017

fastigheten i nordväst.

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 tillgängligheten inte är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen då tomten är starkt kuperad och infartsvägen i öster parallell med E6 ska undvikas. Den föreslagna infarten till de föreslagna bostäderna ligger tio meter högre än befintligt bostadshus.

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.

Bedömning

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 2018-02-16. Svar har kommit in 2018-02-27 från sökandens ombud.

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 10 010 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 18 (48)
2018-04-04
Diarienummer BN 880/2017

utformning.

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

19 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 0084/2018

Svensson,Patrick

Barnsjövägen 12

437 35 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 36

Lindome 9:5 – Tillbyggnad/Ändring av enbostadshus samt installation av braskamin

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar om anstånd med avgörandet om lov i avvaktan på att en ny detaljplans planarbete avslutats, dock längst i två år från den 30 januari 2018.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2018-01-30. Ansökan avser tillbyggnad av ett befintligt enbostadshus med ett inglasat uterum och utökning av befintlig altan samt att en braskamin installeras. Åtgärden för uterummet omfattar ca 22 m² bruttoarea varav ca 16 m² är tillkommande byggnadsarea. Tillkommande yta för altanen är ca 30 m² öppenarea varav ca 14 m² är byggnadsarea.

Befintlig huvudbyggnad är på ca 139 m² byggnadsarea med en befintlig altan på ca 54 m² öppenarea varav ca 36 m² är byggnadsarea.

Befintlig komplementbyggnad är på ca 48 m² byggnadsarea.

Befintlig byggnation (huvud- och komplementbyggnad) tillsammans med tänkta tillbyggnader skulle ge en byggnadsarea på ca 253 m².

Ansökan var komplett 2018-03-05.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4, samlad bebyggelse, en markremsa på ca 3 meters bredd längs nordöstra fastighetsgränsen är betecknad med R6, Område med stora friluftsvärden och med R7, Område med stora naturvärden.

Fastigheten ingår i ett större område med pågående planarbete, Gårda-Bansjöns detaljplan. Statusen för planarbetet är ”Inför samråd”, planenheten bedömer att det skall finnas en giltig ny detaljplan inom 2 år.

Diskussioner har skett med sökande där det meddelats att bygglov för tillbyggnaden med tillkommande byggnadsarea inte kan medges då det är ett pågående planarbete där fastigheten Lindome 9:5 ingår och att befintlig byggnation redan är förhållandevis stor. Diskussioner om att omarbete ansökan till så kallade ”Attefallsåtgärder” m.m. har även skett.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 0084/2018

Sökande har med muntligen besked den 28 februari 2018 samt i e-post den 5 mars 2018 meddelat att man vill ha ett anståndsbeslut.

Bedömning

Fastigheten ingår i ett område där det pågår arbete med en ny detaljplan för området Gårda-Barnsjön. Enligt plan- och bygglagen 9 kap 28 §, får byggnadsnämnden besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att planarbetet avslutats. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en tillbyggnad kan försvåra pågående planläggning.

Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden, skall dock ansökningen avgöras utan dröjsmål.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att besluta om anstånd med avgörandet om lov i avvaktan på att en ny detaljplans planarbete avslutats, dock längst i två år från den 30 januari 2018. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Börjesson (C) i handläggningen i detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

Beslut om anstånd utan avgift, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 21 (48)
2018-04-04

Diarienummer BN 985/2017

Hedlund, Lena Sofie
Södermalmsgatan 10
431 69 Mölndal

§ 37

Sandbäck 1:90 – Nybyggnad av industri, lagerhall

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker ansökan och överlämnar den till handläggaren för beslut i delegering.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-10-05. Ansökan avser rivning av befintlig byggnad samt uppförande av lagerbyggnad med 9 tillhörande parkeringsplatser. Lagerbyggnaden innehåller 9 lager i två våningar varav hälften med entresolplan. Åtgärden omfattar ca 248 m² byggnadsarea, ca 583 m² bruttoarea.

Ansökan är inte komplett, utan saknar uppgift om kontrollansvarig.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats D2, R4 – område samt angränsar till R5. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse där detaljplan avses upprättas samt angränsar till område kring tätort.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-12-08. 2017-12-21 inkom synpunkter som ska beaktas bl a om förorenad mark.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-12-08 och 2018-02-26. Yttranden inkom 2018-03-07 och 2018-03-09. Ingen uppfyllnad kommer ske på va-ledningar.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-12-08, Sandbäck 1:171, 1:87, 1:91. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-07-12.

Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 985/2017

enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen meddelar att ansökan inte har uppgift om kontrollansvarig. Den person som skall vara kontrollansvarig har ännu inte fått sin certifiering, men väntas få det inom kort. Förvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tillstyrker ansökan och överlämnar den till handläggaren för beslut i delegering.

Ledamöternas förslag till beslut

Ledamöterna föreslår att byggnadsnämnden tillstyrker ansökan och överlämnar den till handläggaren för beslut i delegering.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

23 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

Holschmacher, Ulf Niklas

Hällesåkersvägen 90

437 91 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 38

Strekered 1:22 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

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

Mäklarringen
Mats Wennermark
Toltorpsgatan 50
431 39 Mölndal
(beslut)

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2018-01-12. Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning två fastigheter, om cirka 1550 m² respektive 1600 m², söder om befintliga byggnader på Stekered 1:22. Tanken är att uppföra två bostadshus för permanentboende i 1 ½ eller 2 plan. Storlek ca 100 m² byggnadsarea vardera plus altaner och garage. Fastigheten har fått ett åläggande på det enskilda avloppet vilket fastighetsägaren menar att det gör det lämpligt att samordna med nytt avlopp.

Ansökan var komplett 2018-01-12.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats R6 och R7 – område avsett för friluftsvksamhet och har stora naturvärden. För område med denna beteckning gäller att det har stort värde för strövande och promenader. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Området skall skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Del av fastigheten omfattas av naturvårdsplan klass 2, högt naturvärde.

Del av fastigheten ligger inom samlad bebyggelse (R4).

Fastigheten ligger söder om Hällesåkersvägen som trafikeras med kollektivtrafik.

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

Yttranden

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien och räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig vid granskningsmöte 2018-01-16. Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. De anser att sannolikt nödvändigt att göra en gemensam enskild VA-lösning för samtliga hushåll på grund av

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

24 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

tomternas storlek, för att kunna uppnå tillräckliga skyddsavstånd mellan dricksbrunnar och avlopp. Området sluttar och högre upp i terrängen, på grannfastigheter, finns enskilda avlopp, till exempel en infiltrationsanläggning. Marken består i sluttningen av grus, enligt jordartskartan från SGU, vilket innebär snabba transporttider för grundvattnet. Det behöver beaktas i samband med planering av tillkommande dricksvattenbrunnar för att undvika risk för påverkan av bakterier och andra smittämnen.

Tekniska förvaltningen har i yttrande meddelat att de ansökta fastigheterna inte kommer att kunna koppla på sig på det kommunala ledningsnätet. Avfallskärl skall placeras i anslutning till Hällesåkersvägen vid tomtgräns. De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2018-02-05. Strekered 1:8 har inte svarat. Kättered 1:13, Kättered 1:14 och Strekered 1:33 har svarat men har inga synpunkter mot åtgärden.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2018-02-13.

Yttrande har kommit in 2018-02-23.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2018-01-23.

Förvaltningen bedömer att del av 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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

25 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

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 föreslagna tomtplats inte är en ”lucktomt” eftersom fastigheten västerut gränsar till naturmark med uppväxt vegetation.

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.

Fastigheterna kommer inte att kunna anslutas till kommunalt avlopp enligt yttrande från tekniska förvaltningen..

Aktuellt markområde stiger relativt brant mot söder. Tillfarten från Hällerforsvägen kommer att ha stor lutning. Höjdskillnad från Hällesåkersvägen (+20m) till nedre föreskagen byggnad ca 10 meter (+30m) medan upp till övre föreslagna byggnad (ca+35m) ca 15 meter.

Övrigt

Enligt 2 kapitlet 2 §, plan- och bygglagen ska åtgärden syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet miljöbalken ska tillämpas. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtätning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl.a. mer bilåkande och enskilt

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

26 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

avlopp.

Enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön om de har betydelse från allmän synpunkt på grund deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet. Området har betydelse från allmän synpunkt på grund av sina naturvärden samt med hänsyn till friluftslivet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värden.

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 10 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 12 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 M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden är området kring Strekered i nuläget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

27 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

vattenresurserna.

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

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Adam F Laurén (KD) föreslår att byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att begära kompletterande information om vatten och avlopp.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om ärendet ska återremitteras eller avgöras på dagens sammanträde. Ordföranden finner att ärendet ska avgöras idag.

Omröstning begärs.

Omröstning

Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för återremiss.

Nej-röst för att ärendet avgörs på dagens sammanträde.

Följande ledamöter röstar ja:

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S)

Adam F Laurén (KD)

Följande ledamöter röstar nej:

Anders Enelund (M)

Hans Lundin (MP)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Börjesson (C)

Lennart Svensson (V)

Byggnadsnämnden har med 3 ja-röster mot 6 nej-röster beslutat att ärendet ska avgöras på dagens sammanträde.

Ordföranden konstaterar därefter att det finns ett förslag. Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker.

Avgift

Negativt förhandsbesked 10 010 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

28 (48)

Diarienummer BN 0028/2018

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

29 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 778/2017

Cassberg, Sverker

Capregio AB,

Toltorpsgatan 50

431 39 Mölnådal

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 39

Torrekulla 1:105 – Nybyggnad av två 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 2017-08-16. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 2x168 m² byggnadsarea, ca 2x168 m² bruttoarea. Fastighetens area är 5746 m². I dagsläget är fastigheten bebyggd med två enbostadshus och 6 komplementbyggnader enligt taxeringen. Fastigheten är belägen ca 1,3 km på grusväg norr från Streteredsvägen där bra kollektivtrafik finns, zon 4.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnådal stad har området betecknats R2 – utredningsområden. I områden med denna beteckning anger planen att möjligheterna till förändrad markanvändning bör behållas. För områdena gäller nuvarande markanvändning kan fortgå men inte förändras i nämnvärd grad. Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar.

I Kålleröd har ett större område norr om Streteredsvägen, från Gamla Riksvägen och österut mot Streteröd och Spårröd betecknats som utredningsområde. Området är relativt otillgängligt och består av delvis skogsbevuxen bergsterräng. Området bedöms ej komma att få förändrad markanvändning inom en 10-årsperiod. Under kommande år bör utredningar företas för att bedöma områdets utvecklingsmöjligheter.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-14, 2018-02-19 inkom yttrande med oklarheter om minireningsverk.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 778/2017

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2018-02-14. 2018-02-19 inkom yttrande där fastigheten befinner sig utanför kommunens VA-område och där ingen utbyggnad är planerad.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-08-31.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse.

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

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

Detaljplanekravet

Enligt 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3 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 nyttillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 778/2017

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 de inte är någon lucka i en redan sammanhållen bebyggelse.

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.

I området finns 10 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 12 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 M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte prioriterat.

Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (48)

2018-04-04

Diarienummer BN 778/2017

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.

Bedömning

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 2018-02-14. Svar har kommit in 2018-03-01 där sökanden framför skäl till en positiv prövning.

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 10 010 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning. Ev. kompletterande villkor grundade i PBL som sökanden kan styra över

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

2018-04-04

33 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

x

Hur man överklagar

Bilaga A

Delgivningskvitto

§ 40

x – Tidsbegränsat lov i 2 år

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Ansökan avslås då kraven enligt 9 kap 33 §, plan- och bygglagen inte uppfylls.

Ärendebeskrivning

Bygglov krävs, enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900), när en byggnad helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än det byggnaden senast har använts till.

I denna ansökan skall prövas om en lokal är lämplig för ändrad användning d.v.s. som bostad, under en begränsad tid. Bostadsenheten är idag en renoverad verksamhetslokal som tidigare varit ett glasmästeri.

Förutsättningar

Under 2011, BN 822/11, beviljades fastigheten att nyttja verksamhetslokalen för kontor, lättare hantverk, försäljning och/eller salong/behandlingslokal.

För fastigheten gäller detaljplanerna 14-MÖL-3047 och 1481-P92/13 för bostadsändamål. Av planbestämmelserna framgår följande; ”Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål, dock får lokaler för handels- och hantverksändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar lämpligt”.

Planbestämmelserna tillåter två bostadslägenheter per fastighet. Detta innebär att föreslagen åtgärd är en avvikelse från gällande bestämmelser.

x har tidigare prövat en planändring vilken avslogs till följd av för högt buller invid fastigheten. En ny ansökan om planändring har behandlats. Ansökan uppfyller dagens gällande gränsvärde för trafikbuller i nya Bullerförordningen (2015:216).

Planutskottet har vid sitt sammanträde 2018-03-13 meddelat att de inte är beredda att inleda ett planarbete för x. Syftet med ansökan var att skapa 1 st ytterligare lägenhet dvs den denna ansökan gäller.

Motiveringen planutskottet lämnade var följande; *Mölnåls Stad är inte*

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

34 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

beredd att inleda ett planarbete för enbart fastigheten x, med syfte att göra olovligt utförda boendeytor planenliga.

Frågan om att öka antalet lägenheter behöver studeras för hela planområdet.

Yttranden

Miljöförvaltningen och tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig.

Bedömning

Tidsbegränsat bygglov kan lämnas för alla slags bygglovspliktiga åtgärder (Prop. 2013/14:59 s. 26).

I 9 kap 33 § PBL anges att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap 30–32 a §§ PBL om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Om alla förutsättningar för bygglov i plan- och bygglagen är uppfyllda får tidsbegränsat bygglov inte lämnas.

Av bestämmelserna i 9 kap 30-32a §§ PBL följer bl.a. att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (se 9 kap. 30 § första stycket 4 och 2 kap. 9 § PBL).

En grundläggande fråga att ta ställning till vid planläggning av mark är vilken inverkan på omgivningen en viss användning kommer att medföra. I ett bygglovsbeslut prövas om en viss åtgärd är förenlig med detaljplanens användningsbestämmelse. En samlad bedömning av verksamhetens art och omfattningen av den omgivningspåverkan som verksamheten medför ska göras för att utröna om åtgärden genererar omgivningspåverkan utöver den som redan är bedömd och accepterad i gällande detaljplan.

Verksamhetslokalen som ansökan gäller har tidigare varit föremål för tillsyn till följd av olovligt boende. Omständigheterna är inte sådana att åtgärdens provisoriska karaktär, med hänsyn till dess syfte och bakgrund, är fastställd. Det finns skäl att tro att användningen inte kommer att återgå till ett planenligt användningssätt. Det föreligger dock tekniska och ekonomiska möjligheter för detta.

Byggnadsverket har inspekterats av stadsbyggnadsförvaltningen, nedan förkortad SBF. Vid besöket kunde SBF fastställa att lokalen kan komma att uppfylla användbarhets- och tillgänglighetskraven samt de tekniska egenskapskrav som följer av PBL.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

35 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

En ansökan om tidsbegränsat bygglov ska innehålla samma handlingar som vid ansökan om ett permanent bygglov samt en avvecklingsplan. Därutöver behöver det definieras i ansökan att det gäller ett tidsbegränsat bygglov. SBF har gjort den sökande uppmärksam på vilka handlingar som krävs för ansökan, enligt myndigheten serviceskyldighet som framgår av 4-5 §§ Förvaltningslagen (1986;223). Av inkomna handlingar är Sten Klang angiven som kontrollansvarig. SBF har inga synpunkter gentemot föreslagen KA.

Avsikten med bestämmelsen om tidsbegränsat lov är bland annat att mark ska kunna användas på ett meningsfullt sätt i avvaktan på att marken, efter exempelvis detaljplaneläggning, tas i anspråk för ett mer långsiktigt ändamål.

Vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas får bedömas av byggnadsnämnden i det enskilda fallet med hänsyn till proportionalitetsprincipen (Prop. 2006/07:122 s. 54) Lydelsen att "någon" eller "några" av förutsättningarna får tolkas som att det räcker att en av förutsättningarna är uppfyllda.

I detta ärende har x lämplighet till bildande av en bostadsrättsförening ifrågasatts. Att förtydliga i ansökan är att SBF handlägger ärendet utifrån Plan- och bygglagens bestämmelser. Det finns emellertid inte förutsättningar att beakta eventuella brister enligt sådana skyldigheter inom ramen för prövningen av detta ärende.

Bokstavstolkningen av lagtexten i 9 kap 33 § PBL ger byggnadsnämnden stort utrymme att bedöma och besluta om tidsbegränsade bygglov. Prövningen ska ske enligt fasta principer om myndighetsutövning och likhet, vilket betyder att alla ska vara lika inför lagen, samtidigt som bedömningen ska ske utifrån förutsättningarna i varje enskilt fall. Den huvudsakliga prövningen består av att pröva vad det enskilda vinner och vad det allmänna eventuellt kan komma att förlora.

Sveriges kommuner har beslutsmyndighet genom PBL och framförallt genom det kommunala planmonopolet. Vid prövningar enligt PBL finns alltid parallell lagstiftning som måste följas, till exempel förvaltningslagen. Grundlagsstiftningen är en grund för all övrig svensk lagstiftning. Att byggnadsnämnden har den frihet den har att bevilja eller avslå ansökningar om tidsbegränsade bygglov torde innebära att 2 kap PBL går in och får en större betydelse jämfört med vid ansökningar om permanenta bygglov. Avvägningen mellan olika intressen är viktigare eftersom det handlar om stridigheter mot den plan som genomgått en demokratisk beslutsprocess som är juridiskt bindande. Samtidigt tyder Mark- och miljööverdomstolens prövningar på att det ska finnas en högre toleransnivå

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

36 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

hos grannar eftersom åtgärden är av tillfällig karaktär och således ska komma att avvecklas inom begränsad tid.

Stadbyggnadsförvaltningen har i sin beredning beaktat bl.a. följande;

1. Huruvida åtgärden verkligen är tillfällig.
2. Huruvida omständigheter talar för tillfällig åtgärd.
3. Huruvida det finns ett stadigvarande behov (ej tillfällig karaktär)
4. Huruvida grannar anser att ansökan kan medföra betydande olägenhet.

I ansökan bör nämnden ta fasta på åtgärdens provisoriska karaktär samt om de tekniska och ekonomiska förutsättningarna att avveckla och återställa byggnaden till planenligt användning är reell och trovärdiga.

Kriteriet gällande begränsad tid är viktigt och grundläggande för prövningen av tidsbegränsade bygglov. Enligt prop. 2006/07:122 krävdes ett förtydligande av att lovet endast fick beviljas för åtgärder som skulle pågå under en begränsad tid, och inte för ett provisoriskt ändamål i avvaktan på planarbete. Namnet kom därför att bytas ut från *tillfälligt* bygglov till *tidsbegränsat* bygglov år 2008.

Många av de krav som ställs på ändamålet för att ett tidsbegränsat bygglov ska beviljas har arbetats fram genom praxis. Det handlar framförallt om åtgärdens karaktär och omfattning samt ekonomiska och praktiska förutsättningar för avveckling. Det är upp till den sökande att visa att ändamålet är av tillfällig karaktär och således bara är tänkt att bestå under en begränsad tid. För att visa detta lämnas bland annat en avvecklingsplan in tillsammans med ansökan.

Någon formell avvecklingsplan för detta ärende har inte begärts in. Det är känt för SBF att verksamhetslokalen vid ett tillåtande endast kräver understödning vid tidsperiodens slut. De tekniska kraven för bostadändamål vad gäller energi, brand, buller mm skall redogöras vid ett samråd. Dessa utökade krav som kräver åtgärder för verksamhetslokalen behöver inte demonteras när lovet tidsperioden är slut. Dessa kommer vara en del av klimatskalet. Det finns således ingen övergripande investeringskostnad att ta hänsyn till för att återställa byggnaden till ett planenligt sätt. Lokalen i sin utformning är lämplig för användning av lokal och bostad. Att förtydliga är att ett beslut om lov än dock innebär att en byggnads användning skall föregås av ett startbesked.

Enligt 9 kap 33 § 2 st PBL får ett tidsbegränsat bygglov ges för högst tio år. Om den sökande begär det kan lovet förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda maximala tiden för ett tidsbegränsat bygglov är idag femton år. I detta fall skall användning som bostad prövas för 2 år.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

37 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

Bakgrunden till att regeringens tidsbegränsning ändrades från fem till tio år 2014 var att 5 år inte var tillräcklig tid för en entreprenör att räkna hem sin ekonomiska kalkyl. Den tidigare sammanlagda tiden på 20 år som gällde före år 2008 ansågs vara för lång. Det kunde skapas olägenheter för omgivningen och en risk att byggherren skulle hävda en byggrätt som egentligen inte fanns. På så sätt skapades dagens utformning med ett tidsbegränsat bygglov gällande maximalt tio år med möjlighet till fem års förlängning. Detta skulle underlätta för byggherrar att bygga med tidsbegränsade bygglov. (109 Boverket 2014) Tekniska egenskapskrav på tillgänglighet för studentbostäder med tidsbegränsat bygglov s. 16-17).

Den maximala tiden innebär totalt antal år innan avveckling måste genomföras, vilket innebär att bygglovet exempelvis kan förlängas två gånger om den första beviljade tiden inte beviljats för maximalt antal år. Det är den sökande av bygglovet som ansvar för att ansöka om förlängning när tiden för det tidsbegränsade bygglovet gått ut. Kommunen får förelägga om vite enligt 11 kap PBL om tiden överskrids.

Enligt lagkommentarerna till plan- och bygglagen är en förutsättning för tidsbegränsat bygglov att byggnaden eller anläggningen inte byggs fast i underlaget. Att uppföra en komplicerad byggnad på mark som kräver omfattande markarbeten, exempelvis pålning, är inte hållbart ur en praktisk eller ekonomisk synvinkel. Det är inte rimligt att avveckla en sådan byggnad efter några få år. Det är samtidigt inte tillräckligt att byggnaden är lätt demonterbar om det samtidigt framgår att behovet av byggnaden har en långsiktig karaktär, vilket konstaterades av Regeringsrätten i fallet RÅ 1998 not 92. I samma fall konstateras också att lönsamhets- och konkurrensskäl inte är skäl nog för att tidsbegränsat bygglov ska beviljas, så länge åtgärden inte är tillfällig. Att ha i åtanke är vad som tidigare nämnt, att tidsbegränsat bygglov kan ges för alla slags bygglovspliktiga åtgärder (Prop. 2013/14:59 s. 26) och att det i detta sammanhang inte handlar om en fråga om nybyggnad.

Enligt proportionalitetsprincipen ska alltid de eventuella olägenheterna vägas mot nyttan av åtgärden. En avvägning mellan de intressen som talar för åtgärden och de motstående allmänna intressen som behandlas i plan- och bygglagen och annan lagstiftning. För att bevilja bygglov för en åtgärd som bedöms innebära större olägenheter bör det krävas goda skäl. En ytterligare bostadsenhet som detta ärende gäller medför att fastigheten får en högre frekventering av människor och att denna frekvensökning kan påverka närboende. Fråga i sak är om det innebär en betydande olägenhet som åsyftas i 2 kap PBL.

I prövningen av detta ärende har följande framkommit;

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

38 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

1. Det har inte bedömts vara tillräckligt att en byggnad är lätt föränderlig (demonterbar), om det samtidigt framgår att behovet av byggnaden har långsiktig karaktär. (RÅ 1998 not 92)
2. Behovet av bostadsenheten är inte tillfällig. Det har förekommit olovliga bosättningar i föreningens lokaler tidigare. Bristen på bostäder i Mölnåls har funnits länge och inga prognoser tyder på att behovet av hyresrätter (lokal som hyrs ut som bostad) kommer att minska.
3. Sökande har inte anfört något som tyder på att åtgärden ska vara tillfällig. Däremot har sökande parallellt ansökt om planbesked för att göra användningen permanent och lagenlig.
4. Förhållandet att åtgärden är lätt att förändra från verksamhetslokal till bostad och tvärtom medför inte att åtgärden ska anses vara tillfällig om det samtidigt framgår att behovet inte är tidsbegränsat. Detta är en motivering domstolarna ofta återkommer till vid bedömning av en åtgärds tidsbegränsning. Hänvisningar görs då ofta till Regeringsrättens uttalande i RÅ 1994 ref. 13 och RÅ 1998 not 92.
5. Grannars synpunkter... (*att åtgärden inte kan anses innebära någon betydande olägenhet i den mening som avses i plan- och bygglagstiftningen.*)

Tidsbegränsade bygglov ska inte användas som ett sätt att undgå planändring för åtgärder som är av permanent karaktär och strider mot detaljplan och inte kan betraktas som en liten avvikelse (Boverket (2016) PBL Kunskapsbanken Tidsbegränsat bygglov s. 1217).

Tanken med tidsbegränsade bygglov är inte att de ska användas som lov för planstridiga åtgärder som i framtiden beräknas bli permanenta. Användningen om ytterligare en bostadsenhet bör belysas genom planändring samt att möjlighet att bevilja tidsbegränsat bygglov som innebär avvikelser från planens bestämmelser inte är tillämpligt, om någon vill använda byggnaden/marken för ett i planen inte avsett ändamål (prop. 1985/86:1 s. 714).

Då åtgärden uppfyller några förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 a §§ PBL men användningen inte är av tillfällig karaktär, ska ansökan om tidsbegränsat lov ej beviljas.

Mot bakgrund av det ovan anförda finner byggnadsnämnden att tidsbegränsat lov och därigenom avvikelser från detaljplanens bestämmelse om byggnadens användning, inte innebär en sådan åtgärd som kan medges med stöd av bestämmelserna i 9 kap. Ansökan ska därför avslås.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

39 (48)

Diarienummer BN 0095/2018

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att avslå ansökan då kraven enligt 9 kap 33 §, plan- och bygglagen inte uppfylls. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

6 370 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

40 (48)

Diarienummer BN 681/2017

x

Hur man överklagar

Bilaga A

Delgivningskvitto

§ 41

x- Byggsanktionsavgift avseende mur

Utdrag:

Akten

Fakturerings

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut byggsanktionsavgift av fastighetsägarna x och x med stöd av kap. 11 § 51, plan- och bygglagen.

Sanktionsavgiften beräknas till 15 698 enligt 9 kap 12 § 8 p PBF.

Det finns skäl enligt 11 kap. 53a § PBL att sätta ner avgiften till hälften och att den således beräknas till **7 845 kronor.**

Ärendebeskrivning

I detta ärende har nämnden att besluta om en sanktionsavgift för en mur till följd av påbörjad åtgärd utan startbesked. Ärendet inkom genom en anmälan 2017-02-15.

Yttranden

Fastighetsägarna har beretts möjlighet att yttra sig om föreslagen sanktion.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 23 november 2017. Åtgärden bedöms ha utförts under 2016-2017.

Murar och plank är inte byggnader men anläggningar och därför ett byggnadsverk och därigenom bygglovspliktiga 6 kap 1 PBF 9:2 PBLI redogörelsen för byggsanktionsavgiften i detta yttrande används begreppet sanktionsarea. 1 kap. 7 § PBF (2013:308), gällande från och med 1 juli 2013, avses med sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Enligt 9 kap. 1 § PBF (2011:338) och 9 kap. 1 § PBF (2013:308) ska det prisbasbeloppet som gäller för det år som beslut om avgift fattas användas.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kr.

Enligt 11 kap. 57 och 60 §§ PBL(2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen och om två eller flera är

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

41 (48)

Diarienummer BN 681/2017

avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan konstatera att fastighetsägarna x och x utförde överträdelsen, samt fick fördel av överträdelsen, när åtgärderna påbörjades och när byggnadsverken togs i bruk. De är därför ansvariga att betala byggsanktionsavgiften.

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett fastighetsägarna möjlighet att yttra sig innan nämnden beslutar om avgift, enligt 11 kap 58 § PBL.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas enligt 11 kap. 61 § PBL.

Avgift

Med stöd av 9 kap 12 § 8 p PBF är byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 PBL eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur.

Löpmeter: 32

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 45 500 kr (2018)

*Beräkningsgrundande formel $(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$*

*Beräkning $(0,025 * 45500) + (0,01 * 45500 * 32)$*

Den beräknade sanktionsavgiften är 15 698 kr.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att påföra fastighetsägarna sanktionsavgift enligt ovan med nedsättning till hälften. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Sanktionsavgift

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 och 61 § PBL. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

I 11 kap. 53 a § PBL finns bestämmelser om att byggsanktionsavgiften får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

42 (48)

Diarienummer BN 681/2017

överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns skäl att avgiften ska sättas ned. I detta ärende har byggnationerna uppkommit mot bakgrund av skadegörelse. Vidare har ärendets handläggning varit lång till följd av tillkommande händelser genom granne. Att ärendet inte handlagts inom rimlig tid speglar stadsbyggnadskontorets uppfattning om huruvida överträdelsen är av allvarlig art.

I 11 kap. 53, 55-56 §§ PBL finns bestämmelser om när en byggsanktionsavgift inte ska tas ut trots att en överträdelse har skett.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det **inte** råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Upplýsningar

Kostnaden för lägeskontroll och gränsutvisning har debiterats i samband med startbeskedet.

I och med detta beslut bör ärendet anses avslutat och byggnadsnämndens skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. 5 § PBL uppfylld.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

43 (48)

Diarienummer BN 607/2017

Hur man överklagar Bilaga A

Delgivningskvitto

§ 42

x – Byggsanktion avseende mur och plank

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna x och x med stöd av 11 kap. 51 §, plan- och bygglagen.

Sanktionsavgiften beräknas till 7 508 kronor enligt 9 kap 12 § 8 p plan- och byggförordningen.

Det finns skäl enligt 11 kap. 53a § plan- och bygglagen att sätta ner avgiften till hälften och att den således beräknas till **3 754 kronor.**

Ärendebeskrivning

I detta ärende har nämnden att besluta om en sanktionsavgift för plank på mur till följd av påbörjad åtgärd utan startbesked. Ärendet inkom genom en anmälan 2017-04-18.

Yttranden

Fastighetsägarna har beretts möjlighet att yttra sig om föreslagen sanktion.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen den 23 november 2017. Åtgärden bedömts har utförts under 2015- 2016.

Murar och plank är inte byggnader men anläggningar och därför ett byggnadsverk och därigenom bygglovspliktiga 6 kap 1 PBF 9:2 PBL. I redogörelsen för byggsanktionsavgiften i detta yttrande används begreppet sanktionsarea. 1 kap. 7 § PBF (2013:308), gällande från och med 1 juli 2013, avses med sanktionsarea den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap. 1 § PBF (2011:338) och 9 kap. 1 § PBF (2013:308) ska det prisbasbeloppet som gäller för det år som beslut om avgift fattas användas.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45 500 kr.

Enligt 11 kap. 57 och 60 §§ PBL(2010:900) ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

44 (48)

Diarienummer BN 607/2017

byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen och om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan konstatera att fastighetsägarna x och x utförde överträdelsen, samt fick fördel av överträdelsen, när åtgärderna påbörjades och när byggnadsverken togs i bruk. De är därför ansvariga att betala byggsanktionsavgiften.

Stadsbyggnadsförvaltningen har berett fastighetsägarna möjlighet att yttra sig innan nämnden beslutar om avgift, enligt 11 kap 58 § PBL.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas enligt 11 kap. 61 § PBL.

Avgift

Med stöd av 9 kap 12 § 8 p PBF gäller att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan 6 kap. 1 § innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

- 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank dvs **7 508 kronor.**

Lovpliktiga löpmeter: 14

Aktuellt prisbasbelopp (pbb) 45 500 kr (2018)

*Beräkningsgrundande formel $(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$*

*Beräkning $(0,025 * 45500) + (0,01 * 45500 * 14)$*

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att besluta om sanktionsavgift enligt ovan med nedsättning till hälften. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår det samma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2018-03-26 § 30.

Sanktionsavgift

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 och 61 § PBL. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

I 11 kap. 53 a § PBL finns bestämmelser om att byggsanktionsavgiften får i

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2018-04-04

45 (48)

Diarienummer BN 607/2017

ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns skäl att avgiften ska sättas ned. I detta ärende har byggnationerna uppkommit mot bakgrund av olovlig byggnation invid tomtgräns från grannen med ökad insyn som följd. Vidare har ärendets handläggning varit lång till följd av tillkommande händelser. Att ärendet inte handlagts inom rimlig tid speglar stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning om huruvida överträdelsen är av allvarlig art.

I 11 kap. 53, 55-56 §§ PBL finns bestämmelser om när en byggsanktionsavgift inte ska tas ut trots att en överträdelse har skett.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det **inte** råder några omständigheter i ärendet som medför att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Upplysningar

Kostnaden för lägeskontroll och gränsutvisning har debiterats i samband med startbeskedet.

I och med detta beslut bör ärendet anses avslutat och byggnadsnämndens skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. 5 § PBL uppfylld.

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



§ 43

Dataskyddsbud för byggnadsnämnden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden utser byggnadsnämndens arkivarie, Maria Sasinka Bartolich, som dataskyddsbud för 25 maj till 31 december 2018. Maria Sasinka Bartolichs uppdrag som personuppgiftsombud upphör den 25 maj 2018.

Ärendebeskrivning

Varje nämnd är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter inom nämndens område. Nämnden ansvarar för att behandlingen av personuppgifter sker i enlighet med gällande lag. Den 25 maj 2018 träder EU:s dataskyddsförordning i kraft, och den svenska dataskyddslagen är tänkt att träda i kraft samma dag. Samtidigt upphör personuppgiftslagen att gälla. Som en del i förberedelserna behöver byggnadsnämnden utse ett dataskyddsbud.

Bedömning

Dataskyddsbudets uppgifter är bland annat att ge information och råd, att se till att bestämmelser om dataskydd efterlevs och att vara kontaktperson för Datainspektionen och för registrerade. Dataskyddsbudet ska ha en självständig ställning i sin roll som dataskyddsbud. Stadsbyggnadsförvaltningens arkivarie har utbildning, kunskaper och personliga egenskaper som gör det lämpligt att hon utses till dataskyddsbud.

Dataskyddsreformen innehåller många nyheter och det är fortfarande oklart hur reglerna ska tolkas och vad rollen som dataskyddsbud kommer att innebära. Förordnandet bör därför vara tidsbegränsat för att göra det nödvändigt med en utvärdering av uppdragets utformning under hösten.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att utse byggnadsnämndens arkivarie till dataskyddsbud och att låta hennes uppdrag som personuppgiftsombud upphöra.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (48)

2018-04-04

§ 44

Deltagande i konferenser

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner deltagande i nedanstående som förrättning.

Fredagen den 23 mars 2018 har Lennart Svensson (V) och Anders Enelund (M) deltagit i genomgång av arbetet med översiktsplanering.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

48 (48)

2018-04-04

§ 45 Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Ekonomisk rapport
 - b. Dataskyddsförordningen
 - c. Öppna överklagade ärenden
 - d. Information om kommande bygglovbeslut
-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande