

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 20.25

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande, ej § 94 och 98

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Laurén (KD)

Anders Enelund (M), ordförande § 94 och 98

Bobby Bohlin (M), ej § 109

Fredrik Lesell (L)

Tjänstgörande ersättare

Ulf Bo Nilsson (M)

Stina Roempke (V), § 94 och 98

Övriga närvarande

Ersättare

Anette Ek (S)

Hasse Nygren (S)

Rolf Ros (S)

Stina Roempke (V), ej § 94 och 98

Isabelle Vramsten (M), t.o.m. § 105

Karin Karlson (L)

Tjänstemän m.fl.

Björn Marklund, stadsbyggnadschef, från § 95

Peter Holmström, stadsingenjör

Bo Rydström, bygglovchef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare

Björn Ekblad, bygglovhandläggare

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Christin Evensson, konsult t.o.m. § 95

Ulla Hasselqvist, stadsantikvarie

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2017-08-23

Sida 2(50)

Utses att justera **Harri Ikonen**

Justeringens plats och tid **Stadsbyggnadsförvaltningen, torsdagen den 31 augusti 2017**

Paragrafer **87-109**

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer: **87-109**
Christina Jornert

Ordförande _____
Lennart Svensson Anders Enelund

Justerande _____
Harri Ikonen

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

Instans **Byggnadsnämnden**

Sammanträdesdatum **2017-08-23**

Anslag sätts upp

Förvaringsplats för protokollet **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Underskrift _____

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

3 (50)

2017 -08-23

§ 87

Anmälan om jäv

Ordföranden Lennart Svensson (V) anmäler jäv i ärendena 9 och 13, Eken 1:3 och Ingemantorp 1:14.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

4 (50)

2017 -08-23

§ 88

Kulturmiljöprogram

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Stadsantikvarie Ulla Hasselqvist går igenom kulturmiljöprogrammet som kommer upp som beslutsärende nästa möte.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (50)

2017 -08-23

§ 89

Information från planeringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Ärendet

Bygglovchef Bo Rydström redogör för ärendena från senaste planeringsutskottet.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (50)

2017 -08-23

§ 90 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Rödklövern 1 – Överklagande av beslut angående tillfälligt boende i Lackarebäck. Länsstyrelsen avvisar överklagandet. (Dnr 651/17)
- b. Kikås 1:25 – Överklagande av beslut angående nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 637/17)
- c. Knipered 1:14 – Överklagande av länsstyrelsens beslut om negativt förhandsbesked. (Dnr 205/17)
- d. Annestorp 5:20 och 5:30 – Länsstyrelsen avslår överklagandet angående beslut att inte ingripa avseende anmälan om problem med dagvatten. (Dnr 179/17)
- e. x – Länsstyrelsen skriver av ärendet från fortsatt handläggning angående överklagat beslut om tillsyn. (Dnr 695/17)
- f. Bandomaren 2 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med plank, altan och stödmur.
- g. x – Mark- och miljödomstolen förpliktigar fastighetsägaren att betala vite om 50 000 kronor avseende 5 månader angående rasad mur. (Dnr 723/14)
- h. KSAU 170614 § 102 – Hantering av åldersbestämning av ensamkommande.
- i. KF 170621 § 108 – Förslag om kommunfullmäktiges mål och indikatorer 2018.
- j. KF 170621 § 109 – Förslag till nämndernas utgiftstak.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (50)

2017 -08-23

k. KF 170621 § 112 – Styrprinciper för Mölnåls stad.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (50)

2017-08-23

§ 91

Anmälan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§D631 - §D749

Bostadsanpassningsärenden

2015-307 2016-162 2016-346 2017-103 2017-121 2017-134
2017-143 2017-146 2017-151 2017-153 2017-166 2017-171
2017-174 2017-175 2017-178 2017-180 2017-182 2017-183
2017-184 2017-190 2017-191 2017-192 2017-193 2017-194
2017-196 2017-197 2017-199 2017-201 2017-202 2017-203
2017-204 2017-205 2017-206 2017-207 2017-208 2017-209
2017-210 2017-211 2017-212 2017-214 2017-216 2017-217
2017-218 2017-219 2017-220 2017-221 2017-221 2017-223
2017-224 2017-226 2017-227 2017-228 2017-228 2017-230
2017-231 2017-232 2017-233 2017-234 2017-235 2017-236
2017-237 2017-238 2017-239 2017-240 2017-241 2017-242
2017-243 2017-244 2017-245 2017-246 2017-247 2017-248
2017-249 2017-250 2017-251 2017-255 2017-258 2017-259
2017-261 2017-263 2017-266 2017-267

Övriga delegeringsbeslut

Björn Marklund har anställt Frida Törnqvist, ny kommunikatör.

Peter Holmström har anställt Anton Larsson, ny GIS-ingenjör.

Bo Rydström har anställt Sebastian Stoltz, ny bygglovhandläggare och Jessica Nilsson, ny assistent på expeditionen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 9 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 1225/2016

Olsson, Anders
Pennygången 7 Lgh 1301
414 82 Göteborg

§ 92

Alvered 1:24 – Nybyggnad av tvåbostadshus samt rivning

Utdrag:
Akten

Kontrollansvarig:
Beslut

Leif Kuusela
Ålgårdsvägen 17
515 70 Rydboholm

Miljöförvaltningen
(beslut)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden delegerar till bygglovhandläggaren att fatta beslut när avtal kommit in.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Leif Kuusela.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-12-08. Ansökan avser uppförande av tvåbostadshus i två plan som ersättning för befintligt hus. Åtgärden omfattar ca 170 m² byggnadsarea, ca 308 m² bruttoarea och ca 27 m² öppenarea.

Byggnadsnämnden har lämnat positivt förhandsbesked BN 764/14. 2014-12-10 BN § 110 för en bruttoarea om 200 m².

Ansökan var komplett 2017-06-20 då reviderad situationsplan inkom. Avtal om anslutning till Hills VA saknas.

Förutsättningar

Planförutsättningar

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R9 – område. För område med denna beteckning gäller bevarad jordbruksmark.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-26. 2017-02-03 inkom yttrande angående påkoppling på Hills VA-ledning.

Sökanden ska inkomma med avtal angående VA-frågan.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-26. 2017-02-10 inkom yttrande med synpunkter om att tekniska vill ha besked om när fastigheten påkopplas Hills VA.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-26 och 2017-07-14, Alvered 1:33, 1:16, 1:17, 1:14 och Balltorp 1:1. Inga synpunkter har inkommit.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 1225/2016

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-01-04.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden delegerar till bygglovhandläggaren att fatta beslut när avtal kommit in.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 195/2016

Olsen, Jesper

Norra Kyrkvägen 3

428 30 Kållerød

§ 93

Backen 1:52 – Nybyggnad av carport (rivning av befintlig)

Utdrag:

Akten

Fakturering

Statistik bostadsbyggande

Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-15. Ansökan avser rivning av befintlig carport och uppförande en ny med loft på samma plats. Åtgärden omfattar ca 54 m² byggnadsarea, ca 28 m² bruttoarea och ca 54 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2017-07-04.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P88/10 för bostadsändamål.

Brev om lov

Sändlista

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende delvis placering på mark inte avsedd att bebyggas samt carportens storlek.

Miljöförvaltningen
(beslut)

Detaljplanen är upprättad innan plan- och bygglagen (PBL) började gälla. I sådana fall gäller PBL:s övergångsbestämmelse 5. Bland annat ska berörda grannar höras om en byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Carportens ena hörne är placerat närmare tomtgräns än 4,5 m mot söder.

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Yttranden

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-07-14, Backen 1:118, 1:25, 1:30, 1:7 och Våmmedal 3:115 samt 3:88. 2017-08-07 inkom yttrande från ägaren till Våmmedal 3:115 angående uppförande på samma plats.

Post- och Inrikes
Tidningar

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2017-05-31. Befintlig carport fanns när detaljplanen togs fram, 1998.

Enligt 9 kapitlet 30 punkt 1 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om avvikelsen godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelse.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 195/2016

Befintlig carport har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning 1987.

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 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 12 096 kronor.

Avgiften för utstakning är 3 136 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 792 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.

Utvändig färgsättning förutsätts bli samma som befintlig byggnad.

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. 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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 13 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 195/2016

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 1201/2016

Svensson, Jakob

Fritzes Väg 3

437 34 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 94

Eken 1:3 – Nybyggnad av enbostadshus och garage, 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 2016-11-29. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i två plan samt garage, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 100+50 m² byggnadsarea, ca 250 m² bruttoarea. Fastigheten omfattar ca 22 ha i 23 skiften.

Ansökan var komplett 2017-07-13.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

Föreslaget läge angränsar till naturreservatet Sandsjöbacka och detaljplanerat områden på grannfastigheterna öster om föreslaget läge

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-27. 2017-03-06 inkom yttrande med synpunkter angående ianspråktagande av jordbruksmark samt riksintresse för friluftsliv och motverkar miljömålet ”Ett rikt odlingslandskap”.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-27. 2017-02-16 inkom yttrande.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 1201/2016

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-01-27, Eken 1:4, 1:9, Torkelsbohög 1:15, 1:28, Fagered 2:104, 2:106,2:44, 2:58 och 2:60. 2017-02-09 inkom synpunkter från ägarna till Fagered 2:106 angående bl a väg väster om dem. 2017-02-09 inkom synpunkter från ägaren till Fagered 2:108 angående lokalisering väster om fastigheten som påverkar fastighetens värde och utsikt mot väster. 2017-02-12 inkom synpunkter från ägarna till Fagered 2:58 angående väg, förstörd utsikt och volym.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-01-04.

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,

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 1201/2016

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 en bebyggd tomtrad.

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.

Vatten och avlopp kan ordnas med 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 tillgängligheten är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 1201/2016

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 att förhandsbesked inte kan tillåtas på platsen.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2017-01-27. 2017-07-13 inkom svar på underrättelsen med motiv för ett positivt förhandsbesked.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Svensson (V) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

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

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

2017-08-23

18 (50)

Diarienummer BN 393/2016

Västtrafik AB

Box 123

541 23 Skövde

§ 95

Forsåker 1:232 – Tidsbegränsat lov, bussdepå

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-05-16. Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för bussupställning. Åtgärden omfattar en area om ca 16 500 m². Uppställningsytan skall omges av ett bullerplank. Belysningsstolpar uppföres. Vissa markförstärkande åtgärder avses utföras i och vid ån på stadens fastighet Forsåker 1:242 väster om Forsåker 1:232.

På fastigheten befintliga byggnader (växthus m.m.) rives, se ärende 585/17.

Ansökan var komplett 2017-06-14.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481 – P 86/6 för handelsträdgårds-ändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende planenlighet.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Miljöförvaltningen anser att gränsvärden för buller vid angränsande fastigheter uppnås i och med föreslagen bullerskärm.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Två grannar är negativa till åtgärderna, Forsåker 1:8 och Forsåker 1:252.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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.

Åtgärden uppfyller inte kravet på planenlighet. Åtgärden uppfyller kraven

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-08-23

19 (50)

Diarienummer BN 393/2016

på skydd mot olyckor enligt 2 kapitlet 6 § samt lämplighet för sitt ändamål, utseende och tillgänglighet enligt 8 kapitlet 1 §.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd visserligen utgör en planstridig åtgärd, men att åtgärden tillgodoser ett angeläget allmänt behov – kollektivtrafik med därtill hörande logistik- under en begränsad tidrymd. Tidsbegränsat bygglov kan beviljas med stöd av plan- och bygglagen 9 kapitlet 33 §.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov till och med 2027-08-23.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ledamötenas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L), Bobby Bohlin (M), Andres Enelund (M) och Lennart Svensson (V) föreslår återremiss enligt följande

"Byggnadsnämnden vill ha en redogörelse/analys över den mark som kommer att tas i anspråk. Av redogörelsen ska klart framgå vilka markarbeten som avses genomföras samt kostnadsberäkningar för dessa. Vidare så ska återställningsarbetet efter att ett ev. bygglov gått ut, finnas med i redogörelsen. Byggnadsnämnden vill även ha in sökandes analys över marken och den intilliggande Mölnålsån. Detta för att kunna koppla analysen med de markarbeten som avses genomföras. Av utredningen och redogörelsen ska också framgå väsentliga punkter såsom buller, antal bussar, frågan om utfasning av dieselbussar, dylika konsekvenser för omgivande verksamheter, luftförorening, trafikökning m.m. För att nämnden ska kunna göra en bedömning över lokaliseringen behövs en tydlig redogörelse för vilka alternativa platser man tittat på och varför dessa valts bort. Inkom även med information över vilka delar/områden i kommunen man tittat på samt vilka delar/områden som inte tagits med."

Raymond Carlsson (S) föreslår att byggnadsnämnden går på förvaltningens förslag och beviljar tidsbegränsat bygglov till och med 2027-08-23.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska återremitteras enligt ovan.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 315/2017

Mima Arkitekter AB

Kristofer Swahn

Merkuriusgatan 12

224 57 Lund

§ 96

Hassungared 3:25 – Ansökan om förhandsbesked, två enbostadshus

Utdrag:
Akten
Fakturering

Miljöförvaltningen
(beslut)

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Harri Ikonen (S), Raymond Carlsson (S) och Lennart Svensson (V) reserverar sig mot beslutet.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-03-16. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 186+40 i ett plan och 184+108 m² i delvis två plan, byggnadsarea, ca 186+40, 280+108 m² bruttoarea.

Fastigheten omfattar 44 817 m².

Ansökan var komplett 2017-03-16.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-04-20. 2017-05-10 inkom yttrande angående höga bullervärden som går att lösa.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-04-20, Hassungared 3:10, 3:25, 3:39, 3:8. Inga synpunkter har inkommit.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 315/2017

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-04-19.

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. 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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 315/2017

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.

I området finns sex bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt åtta bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna 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* har området prioritet två.

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 315/2017

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2017-04-21. Sökanden har bett att få anstånd med sitt svar till 2017-05-29. Svar har kommit in 2017-08-07.

Bedömning

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 överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ledamötenas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) med flera föreslår att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked med motiveringen att ”Vår bedömning är att föreslagen byggnation väl följer områdets karaktär och på ett naturligt sätt fyller en lucka i området utan att det blir för trångt.

Därtill är VA-frågan löst och området ligger redan inom planen för VAIO. De två föreslagna husen skapar inga naturliga nya tomter på samma sida vägen och har dessutom nära till kollektivtrafik.

Vi yrkar positivt förhandsbesked.”

Raymond Carlsson (S) och Lennart Svensson (V) 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 kan tillåtas på platsen.

Reservation

Harri Ikonen (S), Raymond Carlsson (S) och Lennart Svensson (V) reserverar sig mot beslutet.

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 24 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 315/2017

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
Sammanträdesdatum 25 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 441/2017

Persson, Anneli

Kroksjövägen 60
437 92 Lindome

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 97

Hällesåker 9:1 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

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

Brev om förhandsbesked
Sändlista

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-04-18. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med komplementbyggnad, fastigheten är tänkt att styckas enligt ansökan. Åtgärden omfattar ca 180 m² byggnadsarea och ca 180 m² bruttoarea .

Ansökan var komplett 2017-08-03.

Förutsättningar

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

Kulturmiljövärden

Området betecknat som värdefullt för natur-, kultur- och friluftsliv.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, ingen erinran.
Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig, ingen erinran.
De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Erinringar mot det begärda har inkommit från ägare till Hällesåker 3:46, 3:56 och 3:44 samt Slättenvägens vägmästare Björn Berg. Synpunkterna bifogas i sin helhet till ärendet.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen, 2017-08-09, via telefonsamtal, sökanden nöjer sig med detta och har inte begärt skriftligt besked innan ärendet tas upp för beslut i byggnadsnämnden. Sökanden har även

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 441/2017

kommunicerats om inkomna yttranden.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Fastigheten ligger inom samlad bebyggelse och är bebyggd med ett bostadshus och ekonomibyggnad.

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

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

Vatten och avlopp kan ordnas.

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.

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 441/2017

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.

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 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 är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

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.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ajournering

Mötet ajournerades i 5 minuter.

Beslutsgång

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

Avgift

Avslag 9856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

Avgiften faktureras separat.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 28 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 441/2017

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak 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 29 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 493/2017

Tobias Johansson & Karin Claesson
Skäggeredsvägen 54
437 93 Lindome

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 98

Ingemantorp 1:14 – 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 2017-05-02. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 175+50 m² byggnadsarea, ca 175+50 m² bruttoarea. Fastighetens area är 4 562 m². Ansökan var komplett 2017-05-02.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten angränsar till naturvårdsplanen och mark med högt naturvärde. I fördjupad översiktsplan för Fågelsten 1481K-P2003/6 är fastigheten markerad för bostäder.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller detaljplan avses upprättas. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse är möjlig endast om den inte motverkar planläggning.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-07-06. 2017-08-14 inkom yttrande där avloppsfrågan går att lösa.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-07-06. 2017-07-17 inkom yttrande utan synpunkter.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-07-06, Ingemantorp 1:27, 1:28 och 1:29. Inga synpunkter har inkommit.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 493/2017

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2017-05-10. 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 fastigheten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 493/2017

inte är omgiven av bebyggelse mer än mot norr.

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

Övrigt

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 6 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 7 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 prioritet 2.

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 det är möjligt att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 493/2017

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.

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 2017-07-07. Svar har kommit in 2017-07-31.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Svensson (V) i handläggningen av ärendet.

Ledamötenas förslag till beslut

Bobby Bohlin (M) föreslår att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked.

Raymond Carlsson (S) och 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.

För beslutet gäller följande villkor

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 33 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 574/2017

Pihlblad Henrik
Eklanda Fält 9
431 59 Mölndal

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 99

Kastanjettan 11 – Tillbyggnad av enbostadshus

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar inte bygglov.
Adam F Laurén (KD) reserverar sig mot beslutet.

Ärendet

Ansökan har inkommit 2017-05-26. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus, vardagsrum byggs ut mot söder. Åtgärden omfattar ca 16 m² byggnadsarea/ bruttoarea.

Området Eklanda fält där Kastanjettan 11 ingår är uppbyggt kring en mindre återvändsgata med totalt 15 bostäder, fördelade på 7 parhus och en fristående villa, uppförda på friköpta tomter om knappt 300 kvm. Området ansluter i sin helhet till allmän platsmark. Kvarteret är ett eget användningsområde enligt detaljplanen. Inga tillbyggnader är utförda sedan tidigare och området har bibehållit sin ursprungliga karaktär.

Ansökan var komplett 2017-05-26.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P94/6 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering närmare tomtgräns än vad detaljplanen tillåter samt överskridande av tillåten byggrätt för användningsområdet.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2017-06-22. Svar med synpunkter har kommit in 2017-07-27.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2017-02-01 och 2017-08-03.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 574/2017

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

Enligt 9 kapitlet 31 b§ PBL får bygglov medges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Enligt detaljplanen skall byggnad placeras minst 1,5 meter från gräns mot gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från övriga tomtgränser där ej annat anges. Placeringen som ansökan avser är ca 2,20 meter från gräns till allmän platsmark, park. Förvaltningen bedömer att avvikelsen med avseende på avstånd till tomtgräns inte är att betrakta som liten enligt 9 kapitlet 31 b§ PBL (plan- och bygglagen).

Vidare finns i detaljplanen en bestämmelse som anger att största tillåtna bruttoarea för området är 2800 kvm. Enligt ursprungligt bygglov, BN270/08 § 78, har 2 688 kvm bruttoarea beviljats, därtill tillkommer ca 135 kvm carport/förråd. Totalt 2823 kvm.

Enligt sökandes kontrollmätningar och beräkningar uppgår utnyttjad bruttoarea till 2784 kvm, alltså återstår totalt 16 kvm bygggrätt.

Oavsett vilken beräkning som är korrekt innebär det att området i princip är färdigbyggt som det ser ut i dag, det finns inte utrymme i planen för tillbyggnader och det kan då heller inte ligga i planens intention att tillbyggnader skall vara möjliga.

Dock kan en sådan liten avvikelse som denna i sig i många fall bedömas som tillåtlig enligt 9 kap.31 b § PBL. En avvikelse ska dock enligt praxis inte enbart bedömas utifrån absoluta mått och tal utan i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Samtliga avvikelser måste dessutom vägas samman.

Enligt planbestämmelserna framgår att byggnader i huvudsak ska placeras enligt planillustrationerna, särskilt mot gator, allmänna parkrum och kvartersparker. Tillbyggnaden enligt ansökan gränsar mot parkmark och överensstämmer inte med illustrationskartan för gällande detaljplan.

Sökanden skriver i sitt svar på förvaltningens underrättelse att ett flertal tillbyggnader av liknande karaktär har uppförts inom planområdet. Dessa fastigheter är samtliga belägna inom ett och samma kvarter ca 500 meter norr om den aktuella fastigheten. Detta kvarter har andra begränsningar av bygggrätten och ytterligare exploatering är möjlig. Byggnaderna i detta kvarter är uppförda fristående med större avstånd till grannar.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 35 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 574/2017

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden strider mot detaljplanen avseende avstånd till tomtgräns, tillåten bruttoarea och att åtgärden inte är förenlig med detaljplanens syfte.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamötenas förslag till beslut

Adam F Laurén (KD) föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Bobby Bohlin (M) med flera föreslår att byggnadsnämnden går på förvaltningens förslag inte beviljar bygglov.

Beslutsgång

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

Reservation

Adam F Laurén (KD) reserverar sig mot beslutet.

Avgift

6 202 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige.
Avgiften faktureras separat.

—

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



Ekonomisk Förening Kullen Söder 1

Husvården AB

Krokslåtts Fabriker 24

431 37 Mölnåls

§ 100

Kångurun 25 – Nybyggnad av flerbostadshus

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden överlämnar ärendet till bygglovhandläggaren för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-04. Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i 7 våningar, totalt 23 lägenheter, ca 2 675 kvm bruttoarea.

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar att byggnadsnåmnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/9 för bostadsändamål.

Bedömning

Åtgården bedöms följa gällande detaljplan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden överlämnar ärendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 37 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 504/2017

Ekonomisk Förening Kullen Söder 2
Husvärden AB, Andreas Grindebacke
Krokslätts Fabriker 24
431 37 Mölndal

§ 101

Kängurun 26 – Nybyggnad av flerbostadshus, 25 lägenheter

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovhandläggaren för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-04. Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i 8 våningar, totalt 25 lägenheter, ca 3055 kvm bruttoarea.

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/9 för bostadsändamål.

Bedömning

Åtgärden bedöms följa gällande detaljplan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation. 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 38 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 505/2017

Ekonomisk Förening Kullen Söder 1
Husvärden AB, Andreas Grindebacke
Krokslätts Fabriker 24
431 37 Mölndal

§ 102 Kängurun 27 – Nybyggnad av flerbostadshus, 27 lägenheter

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovhandläggaren för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-04. Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i 8 våningar, totalt 27 lägenheter, ca 3015 kvm bruttoarea.

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/9 för bostadsändamål.

Bedömning

Åtgärden bedöms följa gällande detaljplan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation. 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 39 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 506/2017

Ekonomisk Förening Kullen Söder 1
Husvärden AB, Andreas Grindebacke
Krokslätts Fabriker 24
431 37 Mölndal

§ 103 Kängurun 28 – Nybyggnad av flerbostadshus, 30 lägenheter

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovhandläggaren för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-04. Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus i 9 våningar, totalt 30 lägenheter, ca 3400 kvm bruttoarea.

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/9 för bostadsändamål.

Bedömning

Åtgärden bedöms följa gällande detaljplan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation. 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

40 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 46/2017

Fastighets Ab Kullen Krokslätt Söder

Husvärden Ab

Krokslätt Fabriker 24

431 37 Mölndal

§ 104

Kängurun 29 – Nybyggnad av spång

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Peter Fredriksson.

Kontrollansvarig:
Beslut

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-01-12.

Ansökan avser nybyggnad av förbindelsegång från parkeringsdäcket på Kängurun 29 till kommunens fastighet Krokslätt 1:181 som är en del av Safjällets naturreservat. Förbindelsegången kompletteras med spångar som leder fram till Kängurun 21. Syftet med förbindelsegången och spångarna är att öka tillgängligheten för det boende i kommande bostäder inom Kängurun 25-28 men kommer också att underlätta för de som arbetar på Krokslättfabriker och de som vill ta sig till Safjällets naturreservat. Eftersom att Safjället är ett kommunalt naturreservat har Kommunstyrelsen 2017-03-29 beviljat dispens för uppförandet av förbindelsegång och spångar.

Peter Fredriksson
CC Company
Bygatan 8
426 77 Västra Frölunda

Brev om lov
Sändlista

Ansökan var komplett 2017-05-08.

Miljöförvaltningen
(beslut)

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten Kängurun 21 och 29 gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/9 för parkerings ändamål respektive bostadsändamål. För fastigheten Krokslätt 1:181 gäller 1481-P91/20 naturreservat.

Post- och Inrikes
Tidningar

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-02-09.

Miljöförvaltningen har inget att erinra mot dispensen under förutsättning att följande villkor uppfylls:

- Garaget och förbindelsegången (spång/stig) ska vara tillgänglig för allmänheten så att åtgärderna innebär möjlighet för allmänheten att nå Safjällets naturreservat.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 46/2017

- Eventuella träd som behöver tas ned ska få ligga kvar inom området.
- Innan arbetet påbörjas ska kontakt tas med stadens kommunekolog och reservatsförvaltaren för att gå igenom åtgärderna på plats. Eventuella anvisningar till skydd för naturmiljön och för tillgängligheten i området ska följas.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2017-07-31.

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.

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 23 520 kronor.

Avgiften för lägeskontroll debiteras mot timtaxa.

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.
- Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan ska lämnas in.
- Eventuella träd som behöver tas ned ska få ligga kvar inom området.
- Innan arbetet påbörjas ska kontakt tas med stadens kommunekolog

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 42 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 46/2017

och reservatsförvaltaren för att gå igenom åtgärderna på plats. Eventuella anvisningar till skydd för naturmiljön och för tillgängligheten i området ska följas.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 43 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 616/2017

Apel Martin
Västra Eklanda Höjd 28
431 59 Mölndal

§ 105 Oboen 7 – Ändring av enbostadshus, fasadändring altan

Utdrag:
Akten
Fakturering
Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut
Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Brev om lov
Sändlista

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-06-09. Ansökan avser fasadändring, altan, bygglov i efterhand. Åtgärden omfattar 0 m² byggnadsarea, byggnadsdelen är ej mätvärd. Ansökan var komplett 2017-06-09.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan akt nummer 1481-P94/6 för bostadsändamål med ändring 1481K-2002/12.

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto
Martin Augustsson
Madeleine Augustsson
Västra Eklanda Höjd 22
431 59 Mölndal

Yttranden

Grannar har ej hörts om åtgärden då den bedömts som planenlig. Ägare till Oboen 10 har inkommit med skrivelse med fotografier där man framför erinran mot det begärda.

Post- och Inrikes
Tidningar

Kommunicering

Sökanden har underrättats om grannarnas synpunkter.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Enligt 9 kapitlet 30 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsättningar. Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Kravet på att fastigheten ska överensstämma med detaljplanen gäller inte om avvikelserna godkänts vid en tidigare bygglovprövning, eller om åtgärden är en fasadändring (PBL 9 kapitlet 2 § första stycket 3 b eller c). Angivna förutsättningar är uppfyllda.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 616/2017

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Altanen som uppförts är en ändring av en tidigare uppförd altan på samma plats, den nya altanen har dock utökats i yta och en vinkel har ändrats, höjts, i sydväst mot gränsen till Oboen 10. Denna del av altanen ligger i en slänt och utgör även den högsta delen där nivåerna till mark från golv varierar mellan 0,6-1,0 meter. Denna del av altanen omfattas således av lovplikt enligt Mölnåls stads riktlinjer där praxis är att altaner som förläggs mer än 0,6 meter ovan omgivande mark omfattas av lovplikt. Dock utgör altanen inte en mätvärd byggnadsdel med utgångspunkt från de rättsfall som varit föremål för prövning samt Svensk Standards mätregler för area och volym för husbyggnader. Utrymmet under går inte att vistas i och saknar också förutsättningar för förvaring. Altanen bedöms således som en fasadändring. Vad som kvarstår att bedöma är om altanen är förenlig med övriga anpassningskrav enligt plan- och bygglagen.

Området är förhållandevis tättbebyggt med tomtstorlekar om runt 400 kvm. Att insyn och påverkan från grannar blir en följd av detta är något man måste ha att räkna med både från bostadshusen och tomtplatserna. Altanen på Oboen 7 är förlagd i en vinkel med en kortare sida mot Oboen 10, vilket även var förhållandet innan ombyggnaden 2016, dock låg denna del med étage vilket nu har ändrats så den nu är högre än den tidigare. Oboen 10 har en mindre, underbyggd altan i sluttningen som vetter mot samma gräns. Båda altanerna är förlagda nära tomtgränsen där en gemensam häck är uppvuxen. Byggnadsnämnden kan konstatera att insyn kan förekomma från båda uteplatserna men eftersom Oboen 7 ligger något högre i terrängen blir effekten större här gentemot Oboen 10. Dock bedöms det inte ligga inom begreppet betydande olägenhet enligt plan- och bygglagens mening. Altanen kan ej heller bedömas påverka ljus och skuggförhållandena för Oboen 10. Sammanfattat så kan de eventuella olägenheterna inte ses som betydanden och av sådan art att bygglov skall förvägras.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 4 480 kronor.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 45 (50)
2017-08-23
Diarienummer BN 616/2017

För beslutet gäller följande villkor.

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. 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

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).

Byggtillsynen handläggs av Jacob Ramnekrok, telefon 031-315 13 67, epost jacob.ramnekrok@molndal.se.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 46 (50)
2017-08-23

Diarienummer BN 589/2017

Wallenstam Åbytallen 20 AB
Anna Landmer
Kungsporsavenyn 2
401 84 Göteborg

§ 106

Stallbacken 26 – Nybyggnad av flerbostadshus, 109 lgh

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovhandläggaren för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-31. Ansökan avser nybyggnad av två flerbostadshus med trappande byggnadshöjd, 2-7 våningar, utmed Åbygatan. Byggnaderna utförs som lamellhus med totalt 109 hyreslägenheter. Två miljöhus uppförs, cykelparkering i källare och utomhus samt parkeringar i garage och markparkering. Fasader av målad betong i olika grå kulörer med matrisgjutning under fönster. Socklar och inklädnad kring entréer i granitkeramik. Åtgärden omfattar ca 9 000 m² bruttoarea.

Föreslagna byggnaders utformning innebär några mindre avvikelser från detaljplanen. Ytterväggar på gavlar mot norr och söder (2 st) går utanför byggrätten på två ställen med totalt ca 30 cm, nivåskillnad mellan byggnadsvolymer är förskjutna på två ställen med totalt ca 80 cm och knappt ca 6 kvm av huvudbyggnaden placeras på korsmarkerad mark, mark avsedd för miljöhus.

I projektet vill sökanden även göra avsteg mot ljudkraven i detaljplanen. Enligt detaljplanen skall bostäder där ekvivalent ljudnivå från trafik vid fasad överskrider 55 dbA ordnas så att minst hälften av bostadsrummen får öppningsbara fönster mot tyst sida med högst 45 dbA ekvivalent ljudnivå, så kallad tyst sida. Vid fasad mot Åbyvägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån överstigas 55 dbA. Detta innebär att skall detaljplanen följas så måste planlösningarna ändras så att samtliga lägenheter med fasad mot Åbyvägen görs genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot gården. Ändras inte planlösningarna kommer 30 av 109 lägenheter inte att klara plankraven oavsett teknisk åtgärd då det inte är möjligt att klara tyst sida mot Åbyvägen med tex bulleravskärmning etc.

Med tekniska åtgärder är det möjligt att uppnå ljuddämpad sida (45-50 dbA) vid fasad mot Åbyvägen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 589/2017

Kraven enligt detaljplanen kan ses som överkrav mot dagens regler. När detaljplaner tas fram i dag skall man inte ange siffermåttn av det här slaget, nybyggnad skall helt enkelt följa de krav som gäller vid tiden för när bygglov beviljas, varken mer eller mindre.

Enligt den nya bullerförordningen som trädde i kraft den 1/7-2017 gäller 60 dbA som högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad i stället för 55 dbA som detaljplanen anger. Vidare skall om 60 dbA nivån överskrids hälften av bostadsrummen förläggas mot sida med max 55 dbA ljudnivå, att jämföra med detaljplanens krav på 45 dbA. En avsevärd skillnad.

Även Boverkets allmänna 2008:1 som tidigare legat till grund för bedömning av avvikelser från huvudregeln om 55 dbA anger att "Nya bostäder bör kunna medges(...) under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dbA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dbA vid fasad).

Stadsbyggnadsförvaltningen önskar att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Yttranden

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-08-10.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2017-08-10.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-08-10.

Inga svar har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd med de avvikelser den innehåller var för sig och sammantaget utgör en liten avvikelse men följer detaljplanens intentioner och att bygglov därmed kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

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

48 (50)

2017-08-23

Diarienummer BN 762/2017

§ 107

Kvarternamn för kvarteret kring Åby travbana

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge kvarteret kring Åby travbana, inom redovisade detaljplaner, namnet Travbanan

Ärendebeskrivning

Ny detaljplan har antagits öster och söder om Åby travbana för bland annat mässhall och hotell.

För få ordnad kvartersstruktur namnmässigt erfordras ett kvartersnamn för hela området även travbanan. Dominerade verksamhet för hela området såväl historiskt som nu är trav, varför förslaget är kvarteret Travbanan.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Kvarteret omfattas i sin helhet av detaljplanerna 1481K-P2008/5, 2012/5 och 2017/5 samt delar av detaljplanerna 14-MÖL-5355 och 1481K-P2010/3.

Bedömning

Omkringliggande kvarter är alla namnade efter travanknuten verksamhet, varav detta är det mest centrala området där också travbanan är belägen, varför kvartersnamnet Travbanan känns naturligt.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta kvartersnamnet Travbanan för kvarteret kring Åby travbana inom redovisade detaljplaner. 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

49 (50)

2017 -08-23

§ 108

Deltagande i konferenser.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner nedanstående som förrättning.

I september 2017 är det en halvdag om integration.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (50)

2017 -08-23

§ 109 Information

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut Byggnadsnämnden tackar för informationen.

- a. Ekonomisk rapport
 - b. Öppna överklagade ärenden
 - c. Information om kommande bygglovsbeslut
-

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

Utdragsbestyrkande