



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2024-05-07

Sida 1(54)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 19.00

Beslutande

Ledamöter

Tomas Angervik (S), ordförande ej § 66

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Bengt Alsenvik (M) ej § 65

Kenth Bodin (S)

Michael von Braun (M)

Jakob Mattsson (KD)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Joakim Kahlman (S) § 66

Kenneth Viberg (M) § 65

Övriga närvarande

Ersättare

Kenneth Viberg (M) ej § 63, 65

Joakim Kahlman (S) ej § 66

Sabina Pedersen Jonsson (MP) ej § 63

Lars Lundell (SD)

Tjänstemän m.fl.

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Staffan Sjöberg, administrativ chef

Dragan Danilovic, bygglovschef

Lovisa Wirdemo, ekonom § 56-60

Annika Fehrling, bygglovshandläggare

Björn Ekblad, bygglovshandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovshandläggare

Matilda Källqvist, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 56
Meddelanden	§ 57
Delegeringsbeslut	§ 58
Information budget	§ 59
Åtgärdsplan för budgetunderskott 2024	§ 60
Hassungared 2:54 (Gårdaliden 34A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt installation av eldstad	§ 61
Information byggsanktionsavgift	§ 62
X - Föreläggande om rättelse gällande olovligt ianspråktagande av bostäder samt beslut om byggsanktionsavgift	§ 63
X - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av enbostadshus	§ 64
X - Byggsanktionsavgift för olovlig nybyggnad av komplementbyggnad	§ 65
Forsåker 1:101 (Privatvägen 1) - Rivningslov för rivning av industribyggnad, byggnad 217, Gymnastikhallen	§ 66
X - Byggsanktionsavgift för olovligt uppförd komplementbyggnad/miljöhus	§ 67
Fagered 3:1 (Västra Fageredsvägen 100) - Bygglov för nybyggnad av skola och boende	§ 68
Deltagande i studiebesök	§ 69
Information	§ 70



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-05-07

Sida
4 (54)

§ 56

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Kenneth Viberg (M) och Sabina Pedersen Johansson (MP) anmäler jäv i ärendet Annestorp 5:23.

Bengt Alsenvik (M) anmäler jäv i ärendet Dvärred 2:58.

Tomas Angervik (S) anmäler jäv i ärendet Forsåker 1:101.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-05-07

Sida
5 (54)

§ 57 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Annestorp 5:126 och 5:127 – överklagan av beslut om bygglov, LSS boende.
Dnr BN 2023-000864
- b. KF § 62 - Redovisning av verksamhetsberättelse och prövning av ansvarsfrihet för byggnadsnämnden 2023. Dnr BN 2023-000586
- c. x - Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena om inhibition och om implementering av interimis- samt säkerhetsåtgärder.
Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn och x ges därför tillfälle att, om han önskar, senast den 8 maj 2024 skriftligen komplettera sin talan innan domstolen fortsätter handläggningen av målet. Dnr BN 2023-000586
- d. Dvärred 4:7 - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd angående förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. Dnr BN 2021-000198
- e. Dvärred 4:7 - Överklagan beslut om avgift. Dnr BN 2023-000703
- f. Hassungared 3:50 – Överklagan av beslut om negativt förhandsbesked för enbostadshus.
Dnr BN 2024-000043
- g. Lackarebäck 1:20 - Överklagan av beslut angående placering av mobilmast.
Dnr BN 2024-000007
- h. Ryet 10 – Överklagan angående bygglov för utvärdig ändring av enbostadshus avslås.
Dnr BN 2019-000620
- i. x – Överklagan angående ifrågasatt olovlig byggnation av en altan, nu fråga om avvisning av överklagande, avslås. Dnr BN 2019-000620
- j. Sjövalla 1:249 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet om bygglov för ändrad användning av kontorshus till HVB-hem och lämnar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning. Dnr BN 2023-000481

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (54)

2024-05-07

k. Varfågeln 15 - Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet om interimistiskt slutbesked för nybyggnad av enbostadshus och återförvisar ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Dnr BN 2020-001168

Utdrag

Akten

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-05-07

Sida
7 (54)

§ 58 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut till 20240417.

Bostadsanpassningsbeslut

2023-256	2024-087*
2023-291	2024-088
2023-358	2024-089*
2024-052	2024-090
2024-068	2024-091
2024-071	2024-095*
2024-072**	2024-096
2024-073	2024-099
2024-077	2024-101*
2024-078	2024-103
2024-079	2024-105
2024-084	2024-108
2024-085*	
2024-086	

Avskrivna:
2024-100

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2024-05-07

Sida
8 (54)

§ 59

Information budget

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Ekonom Lovisa Wirdemo går igenom arbetet med budgeten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000284

§ 60

Åtgärdsplan för budgetunderskott 2024

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna av förvaltningen framtagna åtgärder med anledning av befarat underskott.

Byggnadsnämnden beslutar att ansöka till kommunstyrelsen om nyttjande av eget kapital uppgående 1,2 mnkr för år 2024 som en del av förvaltningens framtagna åtgärder med anledning av befarat underskott.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden prognostiserade per februari en negativ budgetavvikelse vid årets slut på 2,4 mnkr. Enligt stadens styrprinciper behöver förvaltningschef, senast inför nämndens nästkommande möte, lämna förslag till åtgärder så att balans uppnås senast inom pågående budgetår om det är så att tidigare rapport visar ett befarat och väsentligt underskott. Nämnden ska vid sitt påföljande sammanträde besluta om de förslag som lagts fram av förvaltningschefen.

Bedömning

Förvaltningen bedömer att underskottet beror på sjunkande intäkter till följd av en nedgång i konjunkturen. Byggnad bedöms öka under 2025, eventuellt redan under hösten 2024. Erfarenheter från tidigare konjunkturuppgångar visar att ökningen kan komma snabbt, och nämnderna förordar därför (i verksamhetsplanerna) en strategi som innebär att övervintra och värna personalen i möjligaste mån. Det är viktigt att behålla befintlig personal för att vara beredd när konjunkturen vänder. Förvaltningen föreslår därför inte uppsägningar som en åtgärd. Däremot bedömer förvaltningen att det kan gå att göra efter noggrant övervägande i varje enskilt fall genom att inte ersättningsrekrytera vid långtidsfrånvaro eller om personal säger upp sig själva. Förvaltningen föreslår åtgärder avseende återbesättning av vakanser, utlåning av personal, reducering av resekostnader, generell återhållsamhet och utnyttjande av eget kapital.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att godkänna förslagen och att ansöka om att få använda eget kapital.

Ärendet har inte behandlats i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2024-000284

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Bygg- och miljöförvaltningen tjänsteskrivelse 2024-04-29.

Utdrag

Kommunstyrelsen, med tjänsteskrivelse

Miljönämnden, med tjänsteskrivelse

Avdelningen för ekonomi- och hållbarhetsstyrning, Lovisa Wirdemo

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

Johanna Vilhelmsson

GÅRDALIDEN 35

437 92 LINDOME

§ 61

Hassungared 2:54 (Gårdaliden 34A) - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad samt installation av eldstad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Lars Gerke, Gamla torslandavägen 27, 423 49, TORSLANDA.

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

Fredrik Lesell (L) reserverar sig mot beslutet.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-12-13.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus och garage i ett plan. Åtgärden omfattar ca 183+82 m² byggnadsarea, ca 183+82 m² bruttoarea.

Byggnadshöjden är 3,5 m och takvinkeln 27 och 38 grader.

Fasadbeklädnad av stående träpanel. Fasadkulören är vit i kulören NCS 0502-Y eller RAL 9016. Takbeläggning av grå betongpannor.

Ansökan var komplett 2024-04-11.

Fastigheten har styckats av 2010-09-07 efter förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus 2009-03-25 BN § 48. Ett förhandsbesked gäller två år från beslutet vunnit laga kraft.

Fastigheten omfattar 1 969 kvm och har en skyddsvärd mur på västra och norra sidan enligt kartering med biotopskydd.

I jordbruksverkets kartering är detta jordbruksmark, kategori 4, åker med block idnummer 63912832909 vilket innebär att marken är brukningsvärd och av ett stort allmänt intresse, användningen medför från en allmän synpunkt god hushållning med bevarandet som jordbruksmark i händelse av krig m m. EU-stöd lämnades senast 2015.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

I översiktsplan ”Framtidens Mölnåls” för Mölnåls stad har området betecknats natur och landsbygd. Området är även utpekade för djupningsområde i översiktsplanen.

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

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

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

Centrala Hällesåker och landsbygden

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

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

Bostäder inom tätortsnära landsbygd

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

Detaljplaner på landsbygden

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

Kulturlandskapet stärks genom utveckling

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

Investeringar i social service

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

Bygglov och förhandsbesked

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

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

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

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

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

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. 2024-01-30 inkom svar från trafikenheten angående sikttriangeln. 2024-02-09 inkom nytt svar med synpunkter.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-22. 2024-01-23 inkom svar från återvinning och avfall med anvisningar med kärls placering. 2024-02-01 inkom svar från VA-enheten med anvisningar som ska följas.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-22. 2024-02-12 inkom svar utan synpunkter.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-22, Hassungared 2:18, 2:20, 2:25, 2:45, 2:47, 2:49, 2:54 och 2:55.

2024-01-28 inkom svar med synpunkter på dagvatten från ägarna till Hassungared 2:47.

Samfälligheten för Gårdaliden har fått tillfälle att yttra sig 2024-01-24. 2024-02-07 inkom yttrande från ordföranden med anvisningar om vägbelastning m m.

Motivering

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen enligt hushållningsbestämmelserna då brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

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

2 kap 2 §, plan- och bygglagen, vid planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap 1-8 §§, miljöbalken ska tillämpas.

2 kap 4 §, plan- och bygglagen, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap 5 §, plan- och bygglagen, vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till punkten 2, jord-, berg- och vattenförhållanden.

2 kap 6 §, plan- och bygglagen, vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till punkt 3, åtgärder att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar.

3 kap 1 §, miljöbalken, mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

3 kap 4 §, miljöbalken, jord- och skogsbruk av nationell betydelse.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2024-01-30. Svar har kommit in 2024-04-05, 2024-04-10, 2024-04-12, 2024-04-14 och 2024-04-15.

2024-03-01 inkom fullmakt för Camilla Cleberg Bond och Johan Bond som ombud för sökanden.

E-postkorrespondens har hållits mellan 2024-03-04 till 2024-04-15. Ombudet har fått förlängd svarstid till 2024-04-15 p g a högtidsdagsfirande.

2024-03-28 inkom skrivelse där synpunkter från grannar och remissinstanser bemöts om bla dagvattenomhändertagande inom Hassungared 2:54, Gårdalidens Samfällighetsförenings vägregler och praxis ska följas, sopkärlens placering m m.

2024-04-04 inkom registerutdrag från lantmäteriet där tomten är taxerad om en småhusenhet typkod 200.

2024-04-10 inkom e-post om att förvaltningen skulle remittera jordbruksverket. Svar har skickats samma dag.

2024-04-12 inkom svar om husets kulör.

2024-04-14 23.30 inkom e-post med bilaga om fastighetsbildning och förhandsbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

2024-04-14 23:56 inkom e-post med fastighetsbildning av Hassungared 2:55 från 2016 där även Jordbruksverkets kartering för jordbruksmark var aktiv. Det ska noteras att förvaltningen inte hade den kartering aktiv 2016. Världsläget var annorlunda 2016 men karteringen har på senare år aktualiserats pga klimatförändringar och världsläget utifrån krigsrisk.

2024-04-15 10:19 inkom e-post där ombudet meddelar att hon skickar in svar från Jordbruksverket.

2024-04-15 11:30 inkom e-post där ombudet förklarar att fastighetsägaren inte sökt EU-bidrag utan en lantbrukare gjort det. Jordbruksverket förklarar att brister finns i deras system. Dock noteras vid platsbesöket att marken under snötäcket ser plöjd ut. Förvaltningen har inte kunskapen att bedöma om en jordbruksmark är brukningsvärd eller inte men bedömer att om marken plöjs måste den vara brukningsvärd. Det finns olika klasser av jordbruksmark där även en del är betesmark eller äng.

2024-04-15 13:28 inkom ny e-post med kopia på förhandsbesked från 2021 för Torvmossared 1:55 där jordbruksmark togs i anspråk. Förvaltningen noterar att karteringen för jordbruksmark med EU-stöd 2021 inte var aktiv. Världsläget angående jordbruksmark har förändrats sedan 2021 till det sämre.

2024-04-15 23:20 inkom svar på underrättelsen som byggnadsnämndens ledamöter ombeds läsa före beslut. Förvaltningen delar inte ombudets bedömning utifrån 2 kap, plan- och bygglagen då markområdet är litet men ändå bedöms som brukningsvärd jordbruksmark. Det ska noteras att fastighetens plöjda mark upplevdes som ett sammanhängande upplöjt markområde med fastigheterna Hassungared 2:55 och del av 2:18. Det ska dock noteras att åkerholmen inte plöjts, se senaste ortofotot från 2023. Området omfattar ca 4600 kvm exklusive åkerholmen. Hassungared 2:18 ägs av sökandens föräldrar emedan 2:55 ägs av Sara Viktora Osberg och Hillevi Christina Barbro Wennerberg.

2024-04-05 inkom skrivelse från ombudet som gått ut till ledamöterna i byggnadsnämnden.

Bedömning

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

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

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov inte kan lämnas då brukningsvärd jordbruksmark är ett stort allmänt intresse och ska bevaras i händelse av krig eller annan kris, då åtgärden inte är ett väsentligt samhällsintresse och detta behov av bostad kan tillgodoses på en annan mark. *Marken brukas som jordbruksmark och erhöll senast 2015 EU-stöd från Jordbruksverket.*

Enligt jordbruksverkets kartering är marken, brukningsvärd jordbruksmark för åker. Se även MÖDs dom, (Mark och miljööverdomstolen) P10874-22 om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

I MMDs dom Växjö TR 2024-03-21 P 2743-23 bedöms inte heller två enbostadshus med en tomtplats på 4000 kvm utgöra ett sådant väsentligt samhällsintresse som kan tillåta att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov då angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) inte är uppfyllda avseende kraven i 2 kap 2 §, PBL och med hänvisning till 3 kap 4 §, miljöbalken avseende brukningsvärd jordbruksmark, hushållningsbestämmelserna. Bygglov inte kan lämnas då brukningsvärd jordbruksmark är ett stort allmänt intresse och ska bevaras i händelse av krig eller annan kris. Åtgärden är inte ett väsentligt samhällsintresse och detta behov av bostad kan tillgodoses på en annan mark. Marken brukas som jordbruksmark och erhöll senast 2015 EU-stöd från Jordbruksverket.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Tomas Angervik (S) och Samverkan för Mölnåls föreslår bygglov med följande motivering: ”Anledningen till vårt beslut är att vi menar på att marken inte är använd som jordbruksmark sedan 45 år enligt markägarna. Det är bland de sista tomterna i det området att avstyckas. Det finns på platsen egen brun och det är framdraget kommunalt avlopp med betalt anslutningsavgift.

Vi menar att marken inte är lämpad för jordbruk på grund av markens storlek.

Sedan 2010 har fastighetsägaren betalat fastighetsskatt, fastigheten är taxerad som småhusfastighet.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut och ställer dessa mot varandra.

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov enligt Samverkan för Mölnåls förslag.

Fredrik Lesell (L) reserverar sig mot beslutet.

Avgift

Avgiften för bygglov är 57 300 kronor.

Avgiften för utstakning är 12 033 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning.

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

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

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

Upplysningar

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

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 kan kräva tillstånd av eller anmälan till länsstyrelsen angående jordbruksmark och gärdesgård.

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

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

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

Byggtillsynen handläggs av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost annika.fehrling@molndal.se

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000834

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov
Hörda sakägare

Beslut
Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se

Stadsbyggnadsförvaltningen
planexploatering@molndal.se

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto
Ägarna till Hassungared 2:47, Tim Johnsson, Hanna Bäckman
Gårdalidens samfällighet

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (54)

2024-05-07

§ 62

Information byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Tillsynshandläggare Malin Andreasson går igenom lagar och regler kring byggsanktionsavgift.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

x

§ 63

X - Föreläggande om rättelse gällande olovligt ianspråktagande av bostäder samt beslut om byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

1. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap.20 § PBL, på fastigheten x Mölnåls stad, upphöra att ianspråksta utrymmena enligt tjänsteanteckning id 636665 som bostäder. Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen inte upplåtes eller användes för tillfälliga eller permanenta bostadsändamål. Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 juni 2024. Detta beslut gäller omedelbart med stöd av 11 kap. 38 § PBL, trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.

2. Mot bakgrund av överträdelsen i punkt 1, med stöd av 11 kap. 51 § PBL, ta ut en byggsanktionsavgift om 121 762 kr. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

3. Förbjuda x med stöd av 11 kap. 32 a § PBL, att på nytt ianspråksta nämnda utrymmen som bostäder.

4. Föreina föreläggandet enligt punkt 3 med ett löpande vite om 60 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL.

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer: 1481K-P2009/4 för kontor med handel i bottenvåningen.

Fastighetsägaren lämnade under 2022 in en begäran om planbesked för fastigheten. Ansökan avsåg att ändra gällande detaljplan från verksamhet till bostäder. Den 5 april 2022 meddelade Mölnåls stad att de inte är beredda att inleda ett planarbete för fastighet x. Fastighetsägaren har lämnat in en ny begäran om planbesked för fastigheten den 29 april 2024. Ansökan avsåg samma ändring som tidigare ansökan. Denna ansökan har ännu inte hanterats.

Tidigare lämnade bygglov

BN 1922-000982, nybyggnad av magasin

BN 1922-000983, tillbyggnad av lagerbyggnad

BN 2003-000013, ändrad användning till pizzeria

BN 2004-000966, ändrad användning av lokal till videoaffär och café

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

BN 2006-000301, ändrad användning av lokal i källarplan
BN 2014-000820, tillbyggnad av handelsbyggnad, altan för uteservering och ramp.

Tidigare tillsynsärende

BN 2019-000680, eventuell olovlig inredning av bostad i verksamhetslokal

Ärendebeskrivning

Den 6 november 2023 upprättades en anmälan om olovlig inredning/ianspråktagande av bostäder i verksamhetslokal på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2023-000756. Anmälan upprättades i samband med att en fastighetsmäklare kontaktat bygglovsenheten för att erhålla information om fastigheten då denne anlätats för ett förmedlingsuppdrag. Fastighetsägaren hade enligt uppgift informerat om att byggnaden innefattar sex lägenheter, vilket även framhävts i mäklarannonsen.

I Mölnåls stads bygglovsarkiv finns det inga beviljade bygglov som medger användande eller inredande av byggnaden för bostadsändamål. Fastigheten har varit föremål för ett tidigare tillsynsärende (BN 2019-000680) gällande eventuell olovlig inredning av bostäder, upprättat 2019 samt avslutat 2023. Från denna utredning utläses bland annat följande:

- *Inga av de bostäder som finns i byggnaden är lovliga, men nämnden har inte funnit tillräckligt med bevis för att ingripa mot de tre utrymmen som vid tillfället användes för bostadsändamål med anledning av preskriptionsbestämmelser.*
- *Vid tillsynsbesök på byggnadens östra, tillbyggda del noterades det inga bostäder; här förekom det enbart verksamhetslokaler/kontor. Detta även bekräftades av fastighetsägaren vid ett flertal tillfällen genom dennes yttranden i ärendet. Fastighetsägaren menade att egna huvudkontoret huserade i en av lokalerna samt att grannlokal och källarvåning uthyrdes till ett annat bolag i kommersiella syften.*

Tillsynsärende BN 2019-000680 avslutades genom beslut i januari 2023. I beslutet poängterades det att lokalerna inte får användas för bostadsändamål, eftersom det saknas bygglov för denna åtgärd samt att den strider mot gällande detaljplan. Det framgick även häri att det faktum att ärendet avslutats inte innebär att de tre olovligt inredda bostadslägenheterna i fastighetens västra del legaliseras eller godkänns i efterhand, utan endast att byggnadsnämnden saknar stöd för att ingripa mot överträdelsen på grund av preskription.

I aktuellt ärende hanteras endast de lägenheter som finns i fastighetens östra del (här kallat ”B-delen”) och som tidigare konstaterats utgöra lokaler.

Den 22 mars 2024 besökte bygglovsenheten fastigheten inom ramen för pågående ärende, se protokoll från platsbesöket. Vid besöket konstaterades att lägenheterna i västra enheten av huset som vid tidigare tillsynsärende noterats vara bostäder fortsatt var uthyrda som bostadslägenheter. Det kunde vidare konstateras att de lokaler i östra enheten som tidigare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

varit kontor, nu hyrdes ut som separata lägenheter. Fastighetsägaren (representerad genom firmatecknare/ledamot x) menar att socialen har godkänt lägenheterna och att han därför trodde att uthyrningen var legitimerad, men meddelar också vid direkt fråga att han känner till att utrymmena inte får nyttjas som bostäder. Han ombedes skicka underlag gällande sina påståenden, samt kopia på hyreskontrakt och dylikt.

Den 8 samt den 9 april inkom fastighetsägaren med information rörande de nyuthyrda lägenheterna. I skrivelsen förklarar han bland annat att lägenheterna tidigare nyttjats som både lokal och bostad i många år, vissa i över 15 år. I B-delen (östra delen) på fastigheten fanns ett företag som ägdes av ett par från Ukraina, som meddelat att de bedrivit en verksamhet på adressen. I efterhand fick fastighetsägaren vetskap om att de hade två lägenheter varför de själva eller deras släktingar ibland bodde på adressen. Efter att dessa hyresgäster lämnade, försökte fastighetsägaren att hitta hyresgäster som önskade hyra för kommersiella ändamål men lyckades inte. Då utrymmena var iordninggjorda som lägenheter ansåg han dem vara lämpliga att hyra ut som bostäder. Två personer från sociala myndigheter besökte fastigheten och godkände lägenheten, och sociala myndigheter har härefter beslutat om ekonomiskt bistånd samt överfört inbetalning om 11 000 kr avseende hyra, vilket även styrks av ett bifogat kvitto på banköverföring. Fastighetsägaren bifogade tre stycken gällande hyreskontrakt för lägenheterna B1 (2,5 rok 55 kvm), B2 (3 rok, 60 kvm) samt B3 (1 rok 50 kvm). Det får förstås som att bifogad hyresinbetalning som erhållits av Mölnåls kommun avser lägenhet B2, då denna överensstämmer med hyran för lägenhet enligt upprättat avtal. Det framgår av hyreskontrakten att lägenheterna har hyrts ut från 10 februari 2023 (B2 samt B3) samt från 1 mars 2024 (B1). Det har enligt fastighetsägaren inte skett några interiöra uppdateringar, reoveringar eller ändringar i utrymmena sedan han tog över fastigheten.

Mot bakgrund av ovan har kommunikation skett med social- och arbetsmarknadsförvaltningen i Mölnåls Stad, som i generella ordalag informerat att de vid tillfällen åker ut på platsbesök för att kontrollera lägenheter innan eventuellt beslut om ekonomiskt bistånd fattas. De sker i övrigt inga kontroller om exempelvis huruvida erforderligt bygglov finns då de enligt gällande rutiner har fastighetsägarens uppgifter samt hyreskontrakt som underlag för beslut om bistånd.

Den 15 april ägde ett uppföljande platsbesök i den östra delen av byggnaden rum. Vid besöket inspekterades de tre lägenheterna B1, B2 samt B3 och det konstaterades att samtliga tre var ianspråktagna och användes som bostäder. Hyresgäster påträffades i samtliga enheter och de bekräftade att de hade respektive lägenhet som stadigvarande boende. Fastighetsägaren förklarade på nytt vid besöket att utrymme B2 tidigare använts som lokal för hans egna bolag x samt att B1 och B3 tidigare nyttjats av det ukrainska paret som drivit städbolag och som har använt lokalerna som lager och kontor.

Vid kontroll i folkbokföringsregistret per den 15e april framgår det att totalt nio personer, sju vuxna och två barn, är skrivna på den aktuella adressen x. Antalet personer överensstämmer med de uppgifter som lämnats av respektive hyresgäster.

Med anledning av det som framkommit i utredningen underrättades fastighetsägaren genom skrivelse den 18 april 2024 att beslut om rättelseföreläggande, byggsanktionsavgift samt

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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

upprepningsförbud jämte vite kan komma att fattas, och bereddes häri möjligheten att yttra sig över underrättelsen. Fastighetsägaren har den 27 samt den 28 april inkommit med yttrande mailedes, och har i huvudsak framfört följande. Han har i januari månad hört av sig till Mölnåls kommun och undrat om de vill köpa fastigheten. Denna handling bekräftar att bolaget aldrig ville bryta mot lagen, och att de trots att uthyrningen av lägenheterna var laglig. Vidare har fastighetsägaren undersökt historiken kring fastigheten och noterat att B-delen 2009 – 2012 stod tom då denna var svår att hyra ut, samt att den 2013-2014 varit uthyrd som bostad. I slutet av 2014 hyrdes utrymmet ut till det ukrainska paret som hade en städfirma, och trots att de hyrde utrymmet till sitt bolag har de även bott här, vilket kan styrkas av vittnesmål. Det är härmed bekräftat att B-sektionen har nyttjats som boende i mer än tio år. Paret från Ukraina har lämnat oriktiga uppgifter. Under 2020 har x själv bott i lägenhet B1, och även använt denna som kontor. Då lägenheten var välutrustad tyder detta på att den har använts som boende innan dess. När fastighetsägaren fick beskedet från Mölnåls kommun angående rådande situation skickades ett vräkningsbrev till hyresgästerna. Den 25 april svarade hyresgästerna att de saknade bostad och inte visste vart de skulle ta vägen, varför genomförandetiden för föreläggandet bör förlängas till den 30 mars 2025. Vidare har Mölnåls stad meddelat att de slutat att ingripa i ärendet, genom beslut i det tidigare tillsynsärendet. I beslutet nämndes inget undantag från någon del av fastigheten, och bolaget har följt beslutet och därmed agerat korrekt. I -sektionen har det inte förekommit någon verksamhet med kommersiella syften på över 17 år, och härefter har utrymmet använts för bostad.

Den 29 april var x, som företrädare för fastighetsägaren, på besök i kommunens lokaler och framförde i huvudsak följande. Tidigare ägare hade meddelat att fastigheten kunde nyttjas för bostäder. Han kommer inkomma med bevis på att de ukrainska paret som drivit städfirma även bott på adressen. Det tidigare avslutande beslutet i det äldre tillsynsärendet är hans primära bevis, eftersom kommunen beslutat sig för att stänga utredningen då inga fel har begåtts. Han trodde även att det inte var några bekymmer kring uthyrningen då sociala myndigheter godkänt lägenheterna inför deras utbetalning av ekonomisk bitånd för hyresgästerna. Sammanfattningsvis anser fastighetsägaren att han inte förstått att han gjort fel, att det funnits boende i utrymmena tidigare varför han trots att detta var okej samt att han med anledning av beslutet i BN 2019-680 tolkade som att allt var okej. Han är orolig för de boende och vill lösa situationen genom att få mer tid på sig och önskar vidare att byggsanktionsavgiften ska sättas ner eller tas bort med anledning av ovan samt att kostanden hade varit påfrestande för bolagets ekonomi.

Den 6 maj inkom fastighetsägaren med ytterligare yttrande med anledning av utskickad underrättelse. I skrivelsen jämte bilagor framfördes i huvudsak följande. Byggnaden har använts som bostad i mer än tio år vilket kan styrkas med bifogade vittnesmål. I bilagan med vittnesmål meddelar x att ukrainarna har bott i sektion B kontinuerligt i flera år, samt att han hört från grannar och äggaren av huset att någon använt platsen för bostad en längre tid dessförinnan.

Vidare har Mölnåls Stad redan utrett fastigheten och valt att inte ingripa i ärendet med anledning av de varit förhindrade utifrån lagstiftning. Detta beslut rörde hela fastigheten, och det nya pågående ärendet måste därför anses vara illegalt och inkorrekt. Två personer från

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

sociala myndigheter varit på platsen, gått in i lägenheterna och beslutat att de är lämpliga boenden för flyktingar. De har även meddelat att de kommer att stötta hyregästerna ekonomiskt med inbetalningar av hyra. Fastighetsägaren framför även att de har begärt planbesked på nytt avseende en ändring av detaljplan från lokal till bostad, samt att inget beslut ännu meddelats i detta ärende. Uppsägningsbrev har skickats till hyregästerna, med utflytt den 30 juni.

På den fjärde sidan av underrättelsen framgår att två lägenheter var uthyrda till ukrainska paret och använts i kommersiellt syfte. Detta stämmer inte. Det som menades var att paret från Ukarina bodde i de två lägenheterna kontinuerligt, men att hyreskontraktet var skrivet på deras bolag. Gällande den tredje lägenheten bodde x här, dock inte kontinuerligt, samt att han hade sin adress och fastighetsägarbolagets adress här. Även tidigare har de bott folk på adressen, så tidigt som 2011 samt 2012. Den kommersiella verksamheten som fanns 2005 klarade sig inte och lokalerna var herefter tomma, vilket tvingade den tidigare ägaren att använda dem för bostadsändamål. På sidan sex i underrättelsen hävdas att lägenheterna saknar säkerhetsprovning. Detta stämmer inte då de blivit inspekterade av Räddningstjänsten, vilket styrks av bilaga. På sidan fem i underrättelsen nämndes att fastighetsägaren blivit informerad att de aktuella utrymmena inte fått användas som bostäder. Denna information har fastighetsägaren aldrig mottagit. Med anledning av detta har bolaget rätt till en fem års uppsägningsperiod, om kommunen kommer kräva avflyttning.

Slutligen lider fastighetsägaren av diabetes med anledning av psykiska påfrestningar och problem med bukspottskörteln, akten finns på Mölnåls sjukhus. Denna situation har lagt ytterligare press på honom, vilket orsakar en ökning av blodsockret som hänsyn bör tas till. Den första lösningen till ärendet är att ett beslut gällande att inte ingripa alls bör utföras, i likhet med förra beslutet. Detta gynnar hyregästerna. Den andra lösningen är att ge fastighetsägaren tillräcklig tid att rätta, innebärandes fem år, samt att inte besluta om några avgifter under denna tidsperiod.

Tillämplig lagstiftning

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

Det krävs bygglov för (...) annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd. (9 kap. 2 § PBL).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov (10 kap. 3 § PBL)

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

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

Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § PBL).

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

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11, eller en del av en sådan ändring, och som innebär ändrad användning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar ändringen eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser (9 kap 8 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser (1 kap. 7 § PBF).

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

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd eller en del av en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar den åtgärden eller delen, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden (9 kap. 3 a PBF).

Vite

Ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 eller 26 § eller ett beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse.

Frågor om utdömning av vite prövas av mark- och miljödomstol. (11 kap 37 § PBL)

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Av 9 kap. 2 § 3 st. 1p. PBL följer att bygglov krävs för att ianspråkta eller inreda en del av byggnad för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast använts för eller för dess senast beviljade bygglov. Vad som är att anse som väsentligt annat ändamål får avgöras med ledning av praxis. Enligt rättspraxis kan en övergång mellan de ändamål som traditionellt används i detaljplaner indikera att ändringen är till ett väsentligen annat ändamål. (RÅ 1998

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

ref.57); bostad anses således utgöra ett väsentligt annat ändamål än handel/kontor. I första hand är det byggnadens tidigare användning som är avgörande för lovplikten. Om byggnaden stått oanvänd får man falla tillbaka på vad som finns angivet i det senast lämnade lovet. Lovplikten gäller oavsett om några inredningsåtgärder behöver vidtas eller inte, då det är den faktiska användningen som är avgörande i bedömningen om huruvida olovligt ianspråktagande har skett, och i förlängningen således bedömning huruvida bygglov krävs.

Huruvida ianspråktagande till väsentligt annat ändamål har skett

Utrymmena har tidigare nyttjats som lokaler/kontor

Vid utredningen i tillsynsärende BN 2019-680 har det framkommit att de utrymmen som enligt nu gällande hyreskontrakt kallas B1, B2 samt B3 vid datum för huvudbeslut den 11 januari 2023 hyrts ut och använts som kontorslokaler och för kommersiella ändamål. Fastighetsägaren informerade i yttrande från den 3 juli 2022 att lokal B3 och B1 hyrts ut till bolaget x och att B2 hyrts ut/använts som huvudkontor till det egna bolaget x. Utredningen i det nu avslutade tillsynsärendet har även visat att fastighetsägaren vid tillfället meddelade att byggnaden innefattade tre bostäder samt tre lokaler. Enligt yttrande från 7 november 2022 förklarar fastighetsägaren att övervåningen bestod av bostäder, och att det på bottenvåningen fanns butiker och lokaler för kommersiellt bruk. Vid platsbesöket den 15 april 2024 bekräftar fastighetsägaren återigen att utrymmena har hyrts ut som lokaler innan rådande lägenhetskontrakt upprättades. Fastighetsägaren har sålunda vid många tillfällen meddelat att de utrymmen som omfattas av aktuell utredning tidigare har använts som kontor och lokaler, och varit uthyrda till aktiebolagen inom ramen för deras verksamhet.

B1 (omnämnd som E i BN 2019-680)

Utrymmet bestod vid tid för platsbesök den 8 september 2021 av tre rum, kök och badrum, och det saknades privata tillhörigheter. Vid platsbesöket samt i utredningen i övrigt framkom det inget som indikerade på att fastighetsägarens uppgifter om att utrymmet nyttjades som lokal/lager kunnat ifrågasättas, och det påträffades inte några personliga tillhörigheter här. Vid platsbesök den 15 april 2024 meddelade fastighetsägaren att denna lokal tidigare hyrts, tillsammans med lokalen B3, av ett par som bedrev städverksamhet, se B3 nedan.

B2 (omnämnd som D i BN 2019-680)

Lokalen var vid tidpunkt för beslut i tidigare ärende uthyrd till fastighetsägaren x och bestod av tre rum, köksdel och badrum. Utrymmet var enkelt möblerat och där påträffades få personliga tillhörigheter, vilket framkom vid platsbesök 8 september 2021. Det satt information på ytterdörren med kontaktuppgifter till bolaget. Enligt fastighetsägarens uppgift har utrymmet nyttjats som bolagets huvudkontor och verksamhetslokal.

B3 (omnämnd som A i BN 2019-680)

Lokalen som idag heter B3 var vid tidigare utredning hyrd av två personer som bedrev städverksamhet och en av hyresgästerna som representerade städbolaget förklarade att de hyrt lokalerna i tre år. Denne var folkbokförd på annan adress samt informerade vid platsbesök att lokalen endast användes för verksamheten, och inte som bostad. Under platsbesök den 8 september 2021 (utredning BN 2019-680) uppvisades även handlingar från företaget.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

Fastighetsägaren har under aktuell utredningen menat att denna noterat att de haft mer än en lägenhet, och därför då och då även bott i lägenheten.

Utrymmena nyttjas idag som bostäder

Mot bakgrund av de underlag som inlämnats i form av lägenhetshyresavtal för B1, B2 samt B3, giltiga från den 10 februari 2023 samt från den 1 mars 2024, samt det som framkommit i övrigt i ärendet, bedömer byggnadsnämnden att nämnda utrymmen i byggnaden har ianspråktagits som tre separata lägenheter avsedda för bostadsändamål. Huruvida inredningsåtgärder eller interiöra ändringar i samband med ianspråktagandet vidtagits eller ej saknar betydelse i frågan om lovplikt.

Sammanfattning

Då utrymmena innan lägenhetsuthyrningen påbörjats varit ianspråktagna som kontors- samt lagerlokaler, har de i och med upplåtandet till nya permanenta bostadshyresgäster ianspråktagits till ett nytt ändamål. En förändring har sålunda skett mellan två olika användningsområden upptagna i detaljplan, och ändringen anses därför vara av väsentlig karaktär. Åtgärderna har vidtagits utan meddelat bygglov eller startbesked, varför de bedöms stå i strid med bestämmelser i plan- och bygglagen.

Den omständighet att x i yttrande påpekar att det finns bevis i form av vittnesmål som kan styrka att utrymmena B1 och B3 har använts som bostad förändrar inte nämndens bedömning i ärendet, då det i ärendet är ostridigt att utrymmena de facto har hyrts ut som lokaler till bolag i kommersiella syften. Hyresgästerna har själva under utredning i ärende 2019-680 bekräftat att de inte bodde på adressen och endast använde denna som verksamhetslokal. Att utrymmena olovligen kan ha nyttjats som bostad under perioder torde ej påverka bedömningen, då de primärt och officiellt varit ianspråktagna och uthyrda för annat ändamål. Att fastighetsägare x enligt egen uppgift har bott i lokal B2 under en period innebär inte heller att detta utrymme ska ses som en bostad, då utrymmet enligt dennes egen uppgift var uthyrt till x och har fungerat som bolagets huvudkontor. Nämnden vill vidare understryka att fastighetsägaren har lämnat flera varierande besked vid olika tidpunkter i ärendet; information som lämnats under utredningens gång har varit av motstridig karaktär och modifierats väsentligt i jämförelse med den tidigare utredningen som skett, vilket framkommer av skriftliga uttalanden från denna utredning. Fastighetsägaren har under utredningen i ärende BN 2019-680 meddelat att de tre nämnda utrymmen fungerat enbart som kommersiella lokaler i ett flertal uttalande och skrivelser under utredningens gång, vilket styrkts av bilagda dokument från denna utredning.

Fastighetsägaren har i yttrande påtalat att utrymmena även under tidigare perioder under 2000-talet fungerat som bostäder. Detta bedöms inte utgöra en omständighet som påverkar byggnadsnämndens bedömning i frågan, då det är det senaste ändamålet som är av betydelse i bedömningen huruvida ianspråktagande skett. Gällande fastighetsägarens uttalande om att alla åtgärder legaliserades genom beslut i ärende 2019-680, anses även detta del av yttrandet kunna lämnas helt utan avseende då det i omnämnt beslut tydligt framkommer att de tre aktuella utrymmena konstaterades utgöra lokaler och var därmed vid tid för beslut bygglovsenliga, varför åtgärd eller ingripande vid tidpunkt inte var motiverat. Vidare påstår

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

fastighetsägaren att denne inte känt till att utrymmena inte får nyttjas som bostäder. Även detta uttalande bedöms sakna relevans i ärendet, då denne bevisligen tagit del i huvudbeslutet från ärendet BN 2019-680 och själv hänvisat till beslutet under utredningens gång, i vilket det tydligt framgår att lokalerna inte får nyttjas som bostäder. Nämndens bedömning hade dock varit densamma även om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Det bör poängteras att det i ärende BN 2019-680 konstaterades sakna tillräckligt med stöd för att styrka att bostadslägenheterna i byggnadens västra enheten har inretts under de senaste tio åren, och mot bakgrund av det som framkommit i ärendet har samma bedömning skett i aktuellt tillsynsärende. Dessa tre lägenheter har därmed inte varit del i aktuellt tillsynsärende.

Bygglov för åtgärden bedöms inte kunna beviljas i efterhand

För att bygglov ska kunna lämnas inom ett område med detaljplan ska åtgärden som prövas inte strida mot detaljplanen (9 kap. 31 § PBL). Gällande detaljplan medger att byggnaden endast får användas inom ramen för handel- och kontorsverksamhet.

Förvaltningen har vidare noterat att bostädernas utformning brister i fråga om de tekniska egenskapskraven om säkerhet i händelse av brand (5 kap. Boverkets byggregler, BBR, se bland annat om krav på två utrymningsvägar; 5:321 BBR, om krav på höjden på fönster i 5:323 BBR)), krav på rumshöjd (3:53 BBR) samt tillgänglighet (8 kap. 1 § PBL och 3 kap. BBR, se bland annat 3:22 och 3:224 BBR). Bristerna är så pass omfattande att de kan anses utgöra mindre avvikelser.

Åtgärderna står således i strid med gällande detaljplan och uppfyller inte de krav som följer av PBL samt tillhörande föreskrifter varför bygglov för åtgärderna inte bedöms kunna meddelas i efterhand. Då det inte anses sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand är det inte motiverat att förelägga fastighetsägarna att inkomma med en ansökan om bygglov i efterhand för åtgärderna, jfr 11 kap. 17 § PBL.

När överträdelsen begåtts

Uthyrning av lägenheterna påbörjades i februari 2023 samt i mars 2024 enligt gällande hyresavtal. Med stöd av utredningsunderlag från BN 2019- 680 där utrymmena ansågs utgöra lokaler i januari 2023, jämte samstämmiga uppgifter från fastighetsägaren samt hyresgäster, bedömer bygglovsenheten att överträdelsen, det vill säga ianspråktagandet av utrymmet för väsentligt annat ändamål (bostadsändamål) har påbörjats från februari 2023.

Underrättelse om byggsanktionsavgift har skett genom skrivelse daterad den 18 april 2024 och fastighetsägaren anses därmed underrättad inom fem år från överträdelsen, varför byggsanktionsavgift ska tas ut. (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Förvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan erhållet bygglov samt startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den totala arean för de tre lägenheterna är sammanlagt 165 kvadratmeter enligt hyresavtal och därmed

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

har byggsanktionsavgiften beräknats till 121 762 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft. Det har i ärendet inte framkommit några omständigheter som medför att det anses vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift alternativt som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. De omständigheter och argument som framförts av fastighetsägaren gällande potentiellt kommande konkurs vid en sanktionsavgift samt okunskap om regler motiverar inte en avgiftsbefrielse vilket framgår i förarbeten (prop. 2009/10:170 sid 345-347 och 497, jfr Miljöbalkens sanktionssystem prop. 2005/06:182 sid 156). Den omständighet att sociala myndigheter ska ha godkänt uthyrningen genom besök på platsen motiverar inte heller en nedsättning, då socialförvaltningen enligt uppgift framför allt baserar sina beslut på fastighetsägarens egna uppgifter samt hyreskontrakt, och inte gör en bedömning utifrån plan- och bygglagens regleringar. Den omständighet att x lider av sjukdomsbesvär som förvärrats av utredningen är inte heller ett förhållande som leder till en annan bedömning i frågan. Nämnden konstaterar att sjukdom visserligen är en omständighet som kan ligga till grund för avgiftsbefrielse enligt 11 kap 53 § PBL. Enligt förarbetena till motsvarande bestämmelse i miljöbalken framkommer att om sjukdom åberopas bör detta normalt styrkas med sjukintyg, vilket inte har inkommit. Vidare beskrivs att för att den avgiftsskyldige inte ska anses ha haft möjlighet att ens uppdra åt någon annan att fullgöra en skyldighet, och att det i praktiken då torde handla om ett sjukdomshinder av allvarligt slag (Miljöbalkens sanktionssystem, m.m., prop. 2005/06:182). I aktuellt fall göres lekmannabedömningen, i brist på inlämnat sjukintyg, att tillstånden inte är så pass allvarligt att det skulle vara fråga om en nedsättning eller avgiftsbefrielse.

Byggnadsnämnden bedömer således att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Föreläggande om rättelse

När en åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen och det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en viss tid utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer. Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. (11 kap. 20 § PBL). Det följer av praxis och uttalanden i förarbeten att preskriptionstiden för att olovligen ta i anspråk en byggnad för ett väsentligen annat ändamål som huvudregel ska räknas från när ianspråktagandet skedde. Mot bakgrund av att ianspråktagandet skett från februari 2023 och framåt, kan det konstateras att det inte förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Förvaltningen ämnar föreslå för byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren, med stöd av 11 kap 20 § PBL, att upphöra att ianspråka de tre utrymmena enligt tjänsteanteckning id 636665 som bostäder. Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen inte upplåtes eller användes för tillfälliga eller permanenta bostadsändamål.

Mot bakgrund av de risker som kan aktualiseras vid olovlig bosättning i lokaler, där standard, samhällskrav och dylikt inte har kunnat kontrollerats eller bedömas på ett adekvat sätt, bedömer förvaltningen att tid för verkställande ske bestämmas till senast den 30 juni 2024, hänsyn tagen till fastighetsägarens ståndpunkt och önskemål om uppskov i frågan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

Föreläggandet ska gälla omedelbart

Mot bakgrund av överträdelsens karaktär samt omfattning bedömer förvaltningen att det är motiverat att beslutet ska gälla trots att detta inte har vunnit laga kraft (11 kap 38 § PBL).

Beslutet förenas med ett beslut om förbud mot upprepning

I samband med ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förena beslutet med ett förbud om att den olovliga åtgärden utförs på nytt, om den kräver bygglov (11 kap. 32 a § PBL). Syftet med bestämmelsen är att byggnadsnämnden ska ha möjlighet att förebygga upprepning av olovliga åtgärder (se prop. 2013/14:126 s. 314).

Enbart det faktum att en olovlig åtgärd har upphört innebär inte att ett förbud med stöd av bestämmelsen har förlorat sin betydelse. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att den olovliga åtgärden till sin karaktär är sådan att den relativt enkelt kan komma att upprepas bedömer förvaltningen att det finns skäl till att förena beslutet med ett förbud mot upprepad överträdelse.

Byggnadsnämnden ämnar därför att förena föreläggandet med ett förbud mot att på nytt olovligen ianspråka del av fastighet för bostadsändamål i byggnaden med stöd av 11 kap. 32 a § PBL.

Förbudet kan komma att förenas med vitesbelopp och löpande vite

Ett vite är ett penningbelopp som ägaren får betala om denne inte följer föreläggandet inom den bestämda tiden. Vitet ska sättas till en summa som får ägaren att följa föreläggandet. När vitet bestäms ska byggnadsnämnden ta hänsyn till exempelvis byggnadsverkets värde, ägarens ekonomiska förhållanden och den vinst som ägaren gör på grund av den olovligt utförda åtgärden. Vitet döms ut av mark- och miljödomstolen.

Beslut om förbud mot upprepning kommer i aktuellt fall förenas med ett löpande vite om 60 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL. Vitet är beräknat mot bakgrund av vad som är känt om bolagets omsättning samt övriga ekonomiska förutsättningar.

Frågan om proportionalitet

Förvaltningen bedömer att beslutet är proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger tyngre än det enskilda intresset. Det är därför av vikt att en åtgärd som inte kan erhålla lov eller startbesked i efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande.

1. Förelägga fastighetsägaren x att, med stöd av 11 kap.20 § PBL, på fastigheten x Mölnåls stad, upphöra att ianspråka utrymmena enligt tjänsteanteckning id 636665 som bostäder. Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen inte upplåtes eller användes för tillfälliga eller permanenta bostadsändamål. Åtgärden ska vara genomförd senast den 30 juni 2024.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

Detta beslut gäller omedelbart med stöd av 11 kap. 38 § PBL, trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.

2. Mot bakgrund av överträdelsen i punkt 1, med stöd av 11 kap. 51 § PBL, ta ut en byggsanktionsavgift om 121 762 kr. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

3. Förbjuda x med stöd av 11 kap. 32 a § PBL, att på nytt ianspråkta nämnda utrymmen som bostäder.

4. Föreana föreläggandet enligt punkt 3 med ett löpande vite om 60 000 kr för varje period om två månader som överträdelsen fortgår, med stöd av 11 kap. 37 § PBL

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma med ändringar enligt dagens diskussion.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Kenneth Viberg (M) och Sabina Pedersen Johansson (MP) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, Tillsynshandläggare

Den som delges beslutet kan överklaga inom tre veckor från det att beslutet togs emot. Överklagande sker till Länsstyrelsen men det ska skickas till byggnadsnämnden. Vid delgivning av beslutet följer en fullständig överklagandehänvisning.

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL). Rättelse anses vidtagen när nämnda utrymmen inte upplåtes eller användes för tillfälligt eller permanent bostadsändamål. Ärendet planeras att tas upp på byggnadsnämndens sammanträde den 7 maj 2024.

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

Detta beslut medför inte att de olovligt inredda bostadslägenheterna på fastigheten som inte hanteras inom ramen för beslutet legaliseras eller godkänns i efterhand. Byggnadsnämnden har dock inte stöd för att ingripa mot dessa med anledning av bestämmelser om preskription.

—

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000756

Sändlista

Fastighetsägaren

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Fastighetsinskrivningen

fastighetsinskrivning@lm.se

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningen, 761 80 Norrköping

(beslut)

Bevakning tre veckor fram

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022–000195

x

§ 64

X - Byggsanktionsavgift för olovlig tillbyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

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

Ärendebeskrivning

2022-03-08 upprättade byggnadsnämnden en anmälan angående en olovlig tillbyggnad av ett enbostadshus på rubricerad fastighet. Vid lägeskontroll inför slutbesked av en tillbyggnad på bostadshusets sydvästra fasad så upptäcktes ytterligare en tillbyggnad på den nordvästra fasaden bredvid entrén. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende. Vid tidpunkt för upprättandet av tillsynsärendet fanns inget bygglov eller startbesked beviljat för åtgärden.

2023-03-08 skickade bygglovsenheten ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren svarade 2023-03-29 och framförde i huvudsak följande: När fastighetsägaren förvärvade fastigheten för ca 10 år sedan så fanns det redan en mindre tillbyggnad och man visste inte om att den var otillåten. Det visade sig att tillbyggnaden var i så dåligt skick att den revs (osäker på tidpunkt) men ersattes ej vid det tillfället. Under 2021–2022 lät man åter uppföra en tillbyggnad liknande den tidigare.

Byggnadsnämnden har bedömt det som sannolikt att bygglov kan ges i efterhand och 2024-02-28 skickades ett beslut med lovföreläggande ut till fastighetsägarna om att söka bygglov senast 2024-05-03.

2024-05-03 inkom bygglovsansökan.

Genom granskning av flygbilder och inmätning kan nämnden konstatera att det finns en tillbyggnad på den nordvästra fasaden bredvid entrén ut mot x. Från inmätningen som gjordes på plats 2022-02-23 finns ett fotografi taget på tillbyggnaden. På flygfoto från 2023-04-18 syns den aktuella tillbyggnaden men genom flygfoto taget 2019-04-18 kan nämnden konstatera att den aktuella tillbyggnaden ej är uppförd i april 2019.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2010-08-04.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2015-02-04.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022–000195

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan ”Ändring av stadsplanen för Mölnåls (område vid Glasberget)” med aktnummer 14-MÖL-7636 för bostadsändamål. Av detaljplanen framgår att på varje tomt får byggnadsytan inklusive förrådsbyggnader uppgå till högst 120 m².

Tillämplig lagstiftning

Bygglov

Det krävs bygglov för tillbyggnad av ett enbostadshus (9 kap. 2 § PBL).

Byggsanktionsavgift

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022–000195

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) ha påbörjat en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden enligt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen. (10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen) (9 kap 7 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser (1 kap. 7 § PBF).

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

Om en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd eller en del av en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar den åtgärden eller delen, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 PBL i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden (9 kap. 3 a PBF).

Bedömning

Åtgärden kräver bygglov och startbesked

Att låta uppföra en tillbyggnad på ett enbostadshus kräver bygglov (PBL 9 kap. 2 §) Åtgärden har vidtagits utan meddelat bygglov eller startbesked, varför den bedöms stå i strid med bestämmelser i plan- och bygglagen.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av flygbilder bedöms tillbyggnaden har uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL). På flygfoto från 2019-04-18 syns att uppförandet av tillbyggnad ej har påbörjats.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är 1,36 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 28 650 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter att byggsanktionsavgift ska sättas ned, räknas upp eller inte tas ut i enlighet med 11 kap. 53a §

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022–000195

PBL eller 9 kap 15 § PBF. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan bygglov och startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Tillbyggnadens area är 1,36 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 28 650 kronor.

Förslag till beslut

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

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 28 650 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör

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

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

Sändlista

Fakturering

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägarna

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000391

x

§ 65

x - Byggsanktionsavgift för olovlig nybyggnad av komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 19 768 kronor av x och x i egenskap av ägare till fastigheten x Mölnåls stad, för att ha uppfört nybyggnad av komplementbyggnad innan bygglov och startbesked meddelats.

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

Ärendebeskrivning

Den 28 maj 2023 inkom en anmälan till byggnadsnämnden om Eventuell olovlig nybyggnad av skärmtak på rubricerad fastighet. Av anmälan framgick att man hade uppfört en tillbyggnad av skärmtak och väggar under 2022.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat lov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Den 17 oktober 2023 skickade bygglovsenheten ut ett brev till fastighetsägaren gällande upprättat tillsynsärende. Fastighetsägaren inkom med ett bemötande den 24 oktober 2023 och framförde i huvudsak följande. Tanken var från början att endast uppföra en pergola men nya idéer växte fram och projektet blev större än tänkt. Uppförde även 3 väggar, en del öppen takkonstruktion samt ett plasttak. Konstruktionen är ca 30 kvm och de misstänkte att skärmtaket kanske var för stort för att inte söka lov, men inga tankar på väggarna. Grannarna har inget att erinra. Fastighetsägaren vill göra rätt för sig och söka bygglov i efterhand.

Den 7 februari inkom en ansökan om bygglov för den uppförda konstruktionen som fick diarienummer BN 2024-000097. Bygglov med startbesked meddelades den 12 april 2024.

Den 26 mars 2024 skickade bygglovsenheten ut underrättelse inför beslut om byggsanktionsavgift till x och x. De har inte framfört något ytterligare i ärendet.

X och x är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2 februari 2009.

Tidigare ärenden på fastigheten

BN 1991-000134 Nybyggnad av enfamiljshus, VVS-installation samt rivning

BN 1999-000722 Installation av braskamin

Planförutsättningar

För fastigheten gäller avstyckningsplan med aktnummer 14-LIN-1130.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000391

I *Framtidens Mölnåls*, översiktsplan för Mölnåls kommun, antagen den 15 mars 2023, är den befintliga markanvändningen Tätortsbebyggelse.

Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § PBL).

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

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000391

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (9 kap 6-25 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

3. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
4. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser (1 kap. 7 § PBF).

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Nämnden bedömer att det uppförda skärmtaket med tillhörande väggar utgör en sammanhängande konstruktion och uppfyller definitionen gällande ett byggnadsverk enligt 1 kap 4 § PBL. Bedömningen är att uppförande av byggnaden kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL, och att åtgärden inte får påbörjas innan startbesked har lämnats.

Byggnadsnämnden bedömer att den uppförda konstruktion är en lovpliktig komplementbyggnad. Byggnaden utgörs av tre väggar av liggande träpanel med en både

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000391

öppen och stängd takkonstruktion, ca 10 kvadratmeter är utformat med en öppenarea i form av friliggande takbalkar samt ca 24 kvadratmeter har ett stängt tak som består av kanalplast.

Fastighetsägarna har inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand. Bygglov med startbesked meddelades den 12 april 2024.

När överträdelsen begåtts

Med stöd av uppgifter från fastighetsägaren och ortofoto 2021/2022 bedömer nämnden att byggnadsverket har uppförts för mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden är utförd utan beslut om bygglov och det finns inget lämnat startbesked för åtgärden. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean för byggnaden är ca 34 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 19 768 kronor, då sanktionsarean är 19 kvadratmeter.

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

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 19 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 19 768 kronor.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 19 768 kronor av x och i egenskap av ägare till x Mölnåls stad, för att ha uppfört nybyggnad av komplementbyggnad innan bygglov och startbesked meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Bengt Alsenvik (M) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000391

Avgift

Byggsanktionsavgift 19 768 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Mathilda Källqvist, Bygglovshandläggare

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

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

Sändlista

Fakturering

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägarna

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000700

MölnDala Fastighets AB

Kvarnbygatan 4

431 82 Mölndal

§ 66

Forsåker 1:101 (Privatvägen 1) - Rivningslov för rivning av industribyggnad, byggnad 217 Gymnastikhallen

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar rivningslov med villkor om att följa återbruksinventeringen. Utöver det ska tre stycken takhuvar i koppar återbrukas på den kommande byggnaden. Takhuvarna innebär en tydlig identitet för byggnaden på platsen. Ett fast monterat, ej klättringsbart fallskydd ska monteras mot forsrännan efter att rivningen är genomförd.

Byggnadens samtliga fasader ska fotograferas och bilder ska sändas till Mölndals stadsmuseum innan rivning.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mikael Lindblom, Alfagatan 20, Jan Håkansson Byggplanering AB 431 49, Mölndal.

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-10-13.

Ansökan avser rivning av utpekad kulturhistorisk byggnad, kallad "Gymnastiksalen" eller "byggnad nr 217" inom riksintresse för kulturmiljö. Åtgärden omfattar ca 242 m² byggnadsarea, 546 m² bruttoarea, samt 0 m² öppenarea. Byggnadshöjden är ca 4 m och valmat tak med vinkeln 32 grader och 45 grader.

Fasadbeklädnad av stående träpanel med locklist. Fasadkulören är en bruten varmvit kulör med tunna röda träfönsterbågar. Takbeläggning av tegelpannor.

Ansökan var komplett 2024-03-19.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2023/5 för centrum-,vård-, utbildnings- och verksamhetsändamål.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Byggnaden är även utpekad som kulturhistorisk intressant byggnad av Mölndals stad i bevarandeplan. Byggnaden har bland

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000700

annat smäckra fina fönsterbågar av hög träkvalitet som bidrar till byggnadens historiska uttryck i stadsmiljön.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

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

I remissvaret från kommunantikvarien föreslås lösningen att bygglov för den nya byggnaden ska hanteras tillsammans med rivningslov för den gamla byggnaden. Detta för att man ska kunna pröva gestaltningen av den nya byggnaden och kunna jämföra detaljer i ritningar med detaljer på den byggnad som står på plats idag. Anledningen till det är, att den senast antagna detaljplanen föreskriver att byggnaden ska hålla hög arkitektonisk kvalitet, samt ha en utformning och ett uttryck som stämmer med den byggnaden som står på plats idag.

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

Kommunicering

Eftersom byggnaden är kulturhistoriskt utpekad och ligger inom rikssintresse har frågan ställts till Mölnåls om vilka delar som kan återbrukas i kommande nyuppförda byggnad på samma plats. Gällande detaljplan föreskriver att nyuppförd byggnad ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och ha samma karaktär som den byggnaden som avses rivas. Bland annat så föreskrivs valmat tak, stående träpanel och tydlig avläsbar sockel i sten, puts eller betong, likt den befintliga byggnaden. Återbruksinventering från Sweco har inlämnats 2024-03-19.

Återbruksinventeringen tar upp 29 stycken fönsterbågar som bör återbrukas, stålbalkar och takpannor. I ett mail beskrivs även att takhuvor i koppar ska återanvändas på kommande hus, förutom vad som beskrivs i återbruksinventeringen.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen.

9 kapitlet, 34 § i Plan- och bygglagen lyder:

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte:

1. Omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser.
2. Bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att byggnaden har starkt skydd mot rivning genom att byggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Samt att byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt intressant av Mölnåls stad genom kartläggning. Det talar för ett bevarande och upprustning av befintlig byggnad istället för rivning. Samtidigt kan man väga in detaljplanens syfte att återskapa en byggnad med en utformning som i så hög

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000700

grad som möjligt ska ha ett uttryck och kvaliteter som den befintliga byggnaden har, och historiskt har haft.

Miljöinventeringen visar på stora mängder farligt avfall som måste sanneras innan rivningen av byggnadens yttre volym verkställs. Vidare är byggnadens allmänskick i konstruktionen för dålig för att renovering av befintlig byggnad är försvarbar.

Tjänstemannasidan föreslår därför byggnadsnämnden att ställa sig bakom ett rivningslov.

En sammanfattande arkitektonisk beskrivning har lämnats in som visar en sammandrag av mått och utformning av takfot, fasadpanelens med mera.

Inför startbesked ska följande lämnas in:

- A- och K-ritning på fallskydd mot forsrännan.
- Reviderat förslag till kontrollplan. Den ska vara kopplad till återbruksinventering, miljöinventering och rivnings-/avfallsplan, med verifierbara punkter. Kontrollplanen ska föregås av riskbedömning.

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

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar ett villkorat rivningslov.

Villkoret består av: Återbruksinventeringen från Sweco tillsammans med Mölnådalens egen återbruksbeskrivning ska följas. Ett fast monterat, ej klättringsbart fallskydd mot forsrännan ska finnas monterat innan slutbesked kan lämnas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma med ändringar enligt dagens diskussion.

Jäv

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

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 8 595 kronor. Reducerat från 17 190 kronor på grund av lång handläggningstid.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000700

Upplysningar

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

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

Ärendet och bygg tillsynen handläggs av Sebastian Stoltz
telefon 031-3151459, epost sebastian.stoltz@molndal.se

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

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

Sändlista

Fakturering
Skatteverket

Brev om lov

(Beslut)
Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000436

X

§ 67

X - Byggsanktionsavgift för olovligt uppförd komplementbyggnad/miljöhus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 15 700 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten x Mölnåls stad, för att ha påbörjat nybyggnation innan bygglov och startbesked har meddelats.

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

Ärendebeskrivning

2023-06-20 upprättade byggnadsnämnden ett tillsynsärende angående en olovligt uppförd komplementbyggnad efter att vi fått kännedom om att det på rubricerad fastighet uppförts ett miljöhus. Vid tidpunkt för upprättandet fanns inget beviljat bygglov eller startbesked för åtgärden.

Nämnden skickade 2023-06-30 ut ett brev med information om gällande lagstiftning samt frågor till fastighetsägaren och möjlighet att bemöta anmälan. Fastighetsägaren har återkommit per mejl i frågor om lovansökan och bifogat fotografier på byggnaden men har i övrigt inte bemött anmälan.

Genom granskning av fotografier och flygbilder konstateras det att en byggnad är rest på platsen och att denna har uppförts efter 2023-04-18 när flygfotot är taget då det på flygfotot inte finns någon byggnad på den aktuella ytan. Inmätning av byggnaden gjordes 2024-02-21. Vid platsbesök 2023-02-28 togs fotografier på byggnaden.

Byggnadsnämnden har bedömt det som sannolikt att bygglov kan ges i efterhand och 2024-03-15 skickades ett beslut om lovföreläggande ut till fastighetsägarna om att söka bygglov senast 2024-04-14.

2024-04-08 inkom en ansökan om bygglov i efterhand (BN 2024-000239)

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2016-12-01.

Planföresättningar

För fastigheten gäller detaljplanen *Ändringar och tillägg del av Mölnåls stad* med aktnummer 14-MÖL-967 för bostadsändamål.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000436

Tillämplig lagstiftning

Bygglov

Om fastigheten ligger i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för nybyggnationer (9 kap. 2 § PBL).

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett område med detaljplan som avsevärt ändrar höjdläget för mark inom en tomt eller för mark inom en allmän plats (9 kap 11 § PBL).

Byggsanktionsavgift

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) ha påbörjat en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000436

bygglagen och innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för nybyggnationen (10 kap. 24 § plan- och bygglagen) (9 kap 6 § plan- och byggförordningen, PBF).

Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om

5. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
6. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser (1 kap. 7 § PBF).

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

Bedömning

Åtgärden kräver bygglov och startbesked

Åtgärden är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § PBL. Genom granskning av flygbilder är det konstaterat att byggnaden är uppförd efter april 2023 vilket även fastighetsägaren bekräftar. Byggnadens byggnadsarea tillika bruttoarea är uppmätt till 19,80 m².

När överträdelserna begåtts

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

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Bygglovsenheten konstaterar att åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella arean är 19,80 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 15 700 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Sammanfattning

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Byggnadens arean är 19,80 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 15 700 kronor.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 15 700 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten x Mölnåls stad, för att ha påbörjat nybyggnation innan bygglov och startbesked har meddelats.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (54)

2024-05-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000436

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

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 15 700 kronor.

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Katarina Janeblom, Handläggare/byggnadsinspektör

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

Sändlista

Fakturering

Post- och Inrikes Tidningar

Fastighetsägaren

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

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

§ 68

Fagered 3:1 (Västra Fageredsvägen 100) - Bygglov för nybyggnad av skola och boende (överklagat Lst dnr 16529-2023) (överklagat MMD mål nr P 3061-23) - beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen mål nr P 3061-23

Beslut

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

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

Denna paragraf förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

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

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

Byggnadsnämnden har en gång tidigare förelagts att yttra sig i ärendet vilket den gjort 2024-04-03, men har nu ånyo förelagts att yttra sig senast 2024-05-13.

Inställning

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

Byggnadsnämnden delar inte klagandes uppfattning.

Byggnadsnämnden anser att överklagan skall avslås.

Yttranden

Byggnadsnämnden har 2024-04-11 tillsammans med kommunekolog besökt platsen med anledning av föreläggandet att ännu en gång yttra sig i ärendet då större vattensalamander ska ha hittats inom området. Kommunekologen har 2024-04-12 lämnat följande yttrande:

”Efter ett fältbesök den 11 april 2024 kunde det konstateras att inga lämpliga reproduktionslokaler för större vattensalamander finns i närheten av den tilltänkta byggnationer. Möjligtvis är delar av ekskogsmiljöerna i anslutning till byggnationerna lämpliga som livsmiljöer för salamandern, men inga tydliga reproduktionslokaler fanns. I och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Datum

Sida

2024-05-07

52 (54)

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000753

med att inga permanenta vattenområden kunde identifieras står Mölnåls stad fast vid sitt tidigare ställningstagande.”

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

Förslag till beslut

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

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysningar

Ärendet har förberetts av Björn Ekblad.

Sändlista

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (54)

2024-05-07

§ 69

Deltagande i studiebesök

Byggnadsnämndens beslut

Deltagande i nedanstående berättigar till ersättning för förlorad arbetsinkomst men inte arvode.

Den 12 juni 2024 mellan klockan 14.30 och 16.00 är byggnadsnämndens ledamöter inbjudna till studiebesök på MIMOhuset.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

54 (54)

2024-05-07

§ 70

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande