



Plats och tid Stadshuset kl. 15.30 – 19.10

Beslutande Enligt förteckning s. 2

Övriga närvarande Enligt förteckning s. 2

Utses att justera Adam Laurén (KD)

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, torsdagen den 10 mars

Underskrifter Sekreterare \_\_\_\_\_ Paragrafer: 15-32  
Christina Jornert  
Ordförande \_\_\_\_\_  
Lennart Svensson  
Justerande \_\_\_\_\_  
Adam Laurén

**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2016-03-02

Datum för  
anslagets uppsättande

Datum för  
anslagets nedtagande

Förvaringsplats  
för protokollet

Underskrift \_\_\_\_\_



NÄRVARANDE

**Beslutande**

*Ledamöter*

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

*Tjänstgörande ersättare*

Anette Ek (S)


**Övriga närvarande**

*Ersättare*

Joacim Carlström (S)  
Kaj Johansson (S)  
Hasse Nygren (S)  
Stina Roempke (V)  
Kenneth Wallin (M)  
Isabelle Vramsten (M)  
Ulf Bo Nilsson (M)  
Karin Karlson (L)

*Tjänstemän m.fl.*

Kenneth Fondén, stadsbyggnadsförvaltningen  
Bo Rydström, ”  
Annika Fehrling, ”  
Björn Ekblad, ”  
Jacob Ramnekrok, ”  
Ulf Winter, ”  
Ing-Marie Ringholm, ”  
Anna-Lena Levin, ”  
Michael Andersson, ”  
Staffan Sjöberg, ”  
Christina Jornert, ”  
Heléne Karlsson Fussell, ”  
Elisabeth Börlin, ”, § 15

|  |   |
|--|---|
|  <b>Mölnåls stad</b><br>BYGGNADSNÄMNDEN | <b>SAMMANTRÄDESPROTOKOLL</b><br>Sammanträdesdatum<br>2016-03-02<br><br>Sida 3(47) |
|--|---|

## Innehållsförteckning

|   |      |
|---|------|
| Arbetet med översiktsplanen, information  | § 15 |
| Meddelanden   | § 16 |
| Anmälan av delegeringsbeslut  | § 17 |
| Yttrande om förslag till revidering av reglemente för byggnadsnämnden           | § 18 |
| Yttrande om förslag till revidering av kommungemensamt reglemente               | § 19 |
| Balltorp 1:111 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked                      | § 20 |
| Balltorp 1:124 – Nybyggnad av 76 enbostadshus i suterränghus m m                | § 21 |
| Fågelsten 1:3 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked                       | § 22 |
| Hassungared 4:7 – Förhandsbesked, avstyckning samt markköp                      | § 23 |
| Hällesåker 3:83 – Ansökan om förhandsbesked, två enbostadshus                   | § 24 |
| Inseros 1:84 – Nybyggnad av industri förhandsbesked                             | § 25 |
| Kvarnbyterassen 2 – Nybyggnad av flerbostadshus,                                | § 26 |
| Trädgården 1:124 – Nybyggnad två flerbostadshus,                                | § 27 |
| Skäggered 1:37 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked                      | § 28 |
| Vesslan 4 – Nybyggnad av flerbostadshus, 6 st lägenheter, begäran om delegation | § 29 |
| Knipered 1:10 – Yttrande om överklagande av avvisningsbeslut                    | § 30 |
| Deltagande i konferenser etc.   | § 31 |
| Information   | § 32 |



**§ 15**

**Arbetet med översiktsplanen, information**

**Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden tackar för informationen.

Elisabeth Börlin informerade om översiktsplanen och arbetet med att ta fram en ny översiktsplan till 2018.

\_\_\_\_\_

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



## § 16 Meddelanden

Utdrag:  
Akten

### Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden godkåner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Knipered 1:10 – Lånsstyrelsen avisar överklagandet av beslut att bevilja positivt förhandsbesked fr 1-2 familjshus. Byggnadsnåmnden har överklagat beslutet genom ordförandebeslut. (Dnr 842/15)
- b. x x – Lånsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om beviljat bygglov i efterhand för altan. (Dnr 998/15)
- c. Forsåker 1:176 – Lånsstyrelsen opphåver det överklagade beslutet om tidsbegrånsat bygglov för nybyggnad av gruppboende och sårder årendet åter till nåmnden för fortsatt handlågning. (Dnr 2/16)
- d. Rådjuret 8 – Lånsstyrelsen avslår överklagandet och fastståller detaljplanen. (Dnr 1052/15)
- e. Lackarebåck 1:24 – Lånsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om nekat bygglov. (1068/15)
- f. Sandbåck 1:66 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående positivt förhandsbesked för nybyggnation av två kontorsbyggnader och en carport. Domen har överklagats. (Dnr 519/15)
- g. Sjvalla 1:221 – verklagande av Mark- och miljödomstolens beslut att avslå överklagandet angående förhandsbesked avseende nybyggnation av två enbostadshus. (Dnr 528/15)
- h. xx - överklagande av Mark- och miljödomstolens beslut angående utdömande av vite. (Dnr 106/10)
- i. Tulebo1:85 – Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.(Dnr 532/15)

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



j. xx - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövnings-tillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

(Dnr 1015/14)

k. xx – Hovrätten meddelar inte prövningstillstånd. Tingsrättens avgörande står därmed fast. (Dnr 324/07)

\_\_\_\_\_

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



## § 17

### Anmålan av delegeringsbeslut

Utdrag:  
Akten

#### **Beslut**

Nåmnden godkåner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

#### **Paragrafsatta beslut**

§D 1 - §D 99

#### **Bostadsanpassningsårenden**

|          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2013-224 | 2015-279 | 2015-339 | 2015-383 | 2015-389 |
| 2015-403 | 2015-404 | 2015-405 | 2015-410 | 2015-415 |
| 2015-418 | 2015-419 | 2016-002 | 2016-004 | 2016-005 |
| 2016-018 | 2016-022 |          |          |          |

#### **Övriga delegeringsbeslut**

Staffan Sjöberg har anstållt

Karin Eriksson som administrativ assistent från 15 april 2016.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## § 18

### Yttrande om förslag till revidering av reglemente för byggnadsnåmnden

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden tillstyrker förslag på byggnadsnåmndens reglemente, med ett påpekande som gäller valet av utskott.

Denna paragraf justeras omedelbart.

#### **Ärendebeskrivning**

Stadsledningsförvaltningen har utarbetat förslag till revidering av det kommungemensamma reglementet samt de specifika reglementena för kommunstyrelsen och övriga nåmnder i Mölnåls stad. Byggnadsnåmnden yttrar sig nu över förslaget till byggnadsnåmndens reglemente.

#### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagna ändringar är lämpliga. Det finns dock en mindre oklarhet när det gäller vilka som är ordförande och vice ordförande i byggnadsnåmndens arbetsutskott när en ny mandatperiod börjar. Förvaltningen föreslår att bestämmelserna förtydligas.

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att tillstyrka förslag på kommungemensamt reglemente, med ett påpekande som gäller valet av utskott.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

#### **Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll**

Arbetsutskottets protokoll den 23 februari 2016 § 24.

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-02-05.

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





## § 19

### Yttrande om förslag till revidering av kommungemensamt reglemente

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden tillstyrker förslag på kommungemensamt reglemente, med åndringen att orden "för särskilt fall" utgår i § 27 och med ett påpekande som gäller valet av utskott. Denna paragraf justeras omedelbart.

#### **Årendebeskrivning**

Stadsledningsförvaltningen har utarbetat förslag till revidering av det kommungemensamma reglementet samt de specifika reglementena för kommunstyrelsen och övriga nåmnder i Mölnåls stad. Byggnadsnåmnden yttrar sig nu över det kommungemensamma reglementet.

#### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de föreslagna åndringarna i stort sett är lämpliga.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna om närvaro vid sammanträden bör justeras så att nåmnden inte behöver fatta beslut om närvaro för varje enskilt fall.

Det finns också en mindre oklarhet när det gäller vilka som är ordförande och vice ordförande i byggnadsnåmndens arbetsutskott när en ny mandatperiod börjar. Förvaltningen föreslår att bestämmelserna förtydligas.

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att tillstyrka förslag på kommungemensamt reglemente, med åndringen att orden "för särskilt fall" utgår i § 27 och med ett påpekande som gäller valet av utskott. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

#### **Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll**

Arbetsutskottets protokoll den 23 februari 2016 § 25.

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2016-02-05.

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



Gevert, Michael

Kårråhöjdsråen 23

431 53 Mölnåls

## § 20

### **Balltorp 1:111 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked**

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

Såndlista

Balltorp 1:143

#### **Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-09-24. Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus och ett garage. Åtgården omfattar ca 150 + 20 m<sup>2</sup> bruttoarea. Tilltånt fastighet ansluts till kommunalt VA. Fastigheten Balltorp 1:111 omfattar idag 3 151 m<sup>2</sup>, visad tilltånt fastighet är ca 1 015 m<sup>2</sup>.

Ansökan var komplett 2015-09-25.

#### **Förutsåttningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 och R7, område med omfattande bostadsbebyggelse utanför detaljplan - samlad bebyggelse och med stora naturvärden.

R4, ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning. Generella rekommendationer gäller i tillåmpliga delar.

R7, områdena är av särskilt intresse för den vetenskapliga naturvärden.

Delar av områdena kan förutom att de har höga naturvärden samtidigt vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och av stort kulturhistoriskt intresse. Generella rekommendationer gäller i tillåmpliga delar. Ingen ny bebyggelse är låmplig. Vid den allmåna låmplighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till områdenas naturvärden. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsåttning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

En ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av tre enbostadshus inkom 2008-10-09, BN 791/2008. Årendet avskrevs på sökandes begåran efter kommunicering om förslag till avslag.

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



Negativt förhandsbesked meddelades för ett nytt enbostadshus med garage 2012-08-29 BN 296/2012, § 89. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisade det till nåmnden.

Sökande beviljades ett positivt förhandsbesked för uppförande av ett enbostadshus med carport 2013-02-27 BN 296/2012, § 17. Bygglov för villa och carport beviljades 2014-10-22 i ärende 556/2014 § 954.

En ansökan om förhandsbesked avseende nybyggnad av två enbostadshus inkom 2013-11-08, BN 882/2013. Ärendet avskrevs på sökandes begåran efter kommunicering om förslag till avslag.

### Yttranden

Miljöförvaltningen, tekniska förvaltningen, mark- och exploatering, kultur- och fritidsförvaltningen (stadsantikvarien) och räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig den 29 september 2015.

Tekniska förvaltningen har i yttrande daterat den 26 oktober 2015 meddelat att man ej har något att erinra, man har vidare skrivit att "Anläggningsavgifter enligt VA-taxa skall erläggas för nybygget."

Miljöförvaltningen förvaltningen har i yttrande daterat den 28 oktober 2015 meddelat under rubriken "Beslut", -"Miljönåmnden är positiv till aktuell ansökan." Man skriver dessutom under rubriken "Bedömning" även bland annat att "Nåra fastigheten finns område som har påtagliga naturvärden med avseende på lövskog i form av ask och skogsalm. Så länge byggnationen hålls inom fastighetens grånser finns dock ingen anledning till att bygglovet nekas på grund av det."

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 5 oktober 2015.

Ågaren till fastigheten Balltorp 1:124 har inget att erinra.

Ågarna till fastigheterna Balltorp 1:100, 1:102, en av delågarna till Balltorp 1:143 har fått möjlighet att yttra sig men ej begagnat sig härav.

En av delågarna till fastigheten Balltorp 1:143 har i e-post den 9 oktober 2015 meddelat synpunkter ångående ny bebyggelses våningshöjd, "Jag godkånner endast ett hus på 1 våning på den tomten. Ej 1,5 plan eller högre."

Bygglovenheten har i brev daterat 11 november 2015 tillsånt sökanden granneyttrande från ågaren till Balltorp 1:143. Sökanden har i e-post den 12 januari 2016 besvarat synpunkterna. Sökanden skriver: " Ångående hus typ så ser jag ju att möjligheten finnes att bygga ett 1 och ett halvplans hus på grund av att det är ju den hustypen som området består av, men tanken är troligtvis att det kommer att bli ett enplans hus"

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



Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att fastighetsågarna till fastigheten Balltorp 1:143, som är närmast granne norr om platsen för förhandsbeskedet inte kan anses drabbas av betydande olågenhet med ett 1½-planshus på platsen.

Bebyggelse med 1½-planshus är den rådande typen av bebyggelse i närområdet, flertalet (3 av 4) av de närmast belågna bostadshusen är 1½-planshus.

Ågarna till Balltorp 1:143 har beviljats bygglov som föregåtts av ett positivt förhandsbesked och uppfört ett 1½-planshus som beviljats slutbesked för cirka ett år sedan.

### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om berörd sakågares synpunkt 2015-11-11.

### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 29 oktober 2015.

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att prövning av årendet kan göras med ett förhandsbesked och att planläggning ej är nödvändig.

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebåra att åven fler nya byggnader tillkommer vilka ståller krav på gemensamma anläggningar. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebår att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre mark-

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



område, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsåttningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagen tomtplats är en lucktomt eftersom föreslagen tomtplats är en lucka i en redan bebyggd miljö.

Åtgården är förenlig med 3 och 4 kap. miljöbalken.

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

Åtgården är förenlig med översiktsplanen och går också att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att förhandsbesked kan tillåtas enligt ovanstående samt att fastigheten ansluts till det kommunala VA-nåtet.

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Avgift**

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

### **För beslutet gäller följande villkor**

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

### **Upplysningar**

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgården.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Hills Villastad KB

C/O Veidekke Bostad AB, Hans Östling

Box 1503

172 29 Sundbyberg

## § 21

### **Balltorp 1:124 – Nybyggnad av 76 enbostadshus i suterrånghus m m**

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden tillstyrker ånsökan.

#### **Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ånsökan enligt ovan 2015-12-01. Ånsökan avser uppförande av 76 enbostadshus i suterrång, carport, parkeringplats, lekplatser och tillhörande murar. Åtgården omfattar ca 9687 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 14481 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 1996 m<sup>2</sup> öppenarea.

36 hus uppförs i typ villa Björk, 30 hus uppförs som villa Eik och resterande 10 som villa Ask. Villa Björk uppförs i två plan, villa Eik uppförs i två plan och villa Ask uppförs delvis i tre plan. Samtliga uppförs med carport.

Tillgängligheten för gator och gångvägar inom området uppfylls inte utan avsteg får hävdas enligt BBR 3:121. Se tillgänghetsutlåtande från sakkunnig i tillgänglighet inkommit 2015-12-01.

Ånsökan är inte komplett.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2011/12 för bostadsåndamål.

#### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-27. 2016-02-04 inkom yttrande med påpekande om att ånmålan ska göras ångående miljöfarlig verksamhet.

Råddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-27. 2016-02-15 inkom yttrande med synpunkter.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-27.

#### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen.

Enligt 9 kapitlet 30 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsätt-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



ningar. Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsåttningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden tillstyrker ansökan. Förvaltningen har delegation på enbostadshus inom detaljplan. Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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

\_\_\_\_\_

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



Wallgren, Kjell

Nåsslehult 15

517 92 Bollebygd

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

## § 22

### **Fågelsten 1:3 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked (BN 112/03)**

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

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

#### **Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-10-13. Ansökan avser uppförande av enbostadshus. Åtgården omfattar ca 250 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 250 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastigheten omfattar 9447 m<sup>2</sup>. Föreslagen tomtplats omfattar ca 2000 m<sup>2</sup>. 2003-08-20 BN § 126 lämnades inte positivt förhandsbesked för åtgården. Beslutet överklagades och upphävdes av länsstyrelsen. 2005-05-18 BN § 133 lämnades positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. 2006 antogs en ny översiktsplan ÖP 06.

Ansökan var komplett 2015-12-15.

Kommunalt VA finns i detaljplaneområdet direkt väster om föreslaget läge.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Väster om föreslaget läge är området detaljplanerat.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R5 – områden kring tätorterna. För område med denna beteckning gäller att området ska tillgodose behovet av rekreations- och närströvområden för befintlig och föreslagen bebyggelse. Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse.

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

#### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-16.

2016-02-05 inkom yttrande där miljönåmnden tillstyrker ansökan under förutsättning att påkoppling sker till det kommunalt vatten och avlopp samt att hänsyn tas till de naturvärden som finns i området.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





att yttra sig 2015-12-16, Fågelsten 1:3, 1:16, Gastorp 3:12, 9:1. 2016-02-03 inkom synpunkter från Trafikverket om att en bullerberåkning bör göras. 2016-02-04 inkom sökanden med synpunkter bl a om att det är tyst på tomten. Ågarna till Fågelsten 1:16 påpekade vikten av att Trafikverket hörs angående buller från E6. 2016-01-20 fick ågaren till Fagered 3:1 möjlighet att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit.

### **Motivering**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigtat platsen 2015-12-09.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger precis utom sammanhållen bebyggelse. Lokaliseringen är olåmplig och kan förhindra kommande planläggning då det är nära till Lindomemotet och till verksamhetsområde.

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

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

### **Detaljplanekravet**

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att åven fler nya byggnader tillkommer vilka ståller krav på gemensamma anläggningar. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett

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



jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

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

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

Enligt 2 kapitlet 2 §, plan- och bygglagen ska åtgärden syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Beståmmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet miljöbalken ska tillämpas. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då orörd mark ska bebyggas.

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhållsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvåmningar och erosion. Bullerstörningar från E6 måste utredas.

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

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

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



Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skåler att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2015-12-16. Svar inkom 2016-02-04 angående att tomten är bullerskyddad och tillfartsvåg.

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

### **Avgift**

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

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

\_\_\_\_\_

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



Karmzon, Patrik

Hörnetvågen 24

437 91 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

## § 23

### Hassungared 4:7 – Förhandsbesked, avstyckning samt markköp

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

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

#### **Ärendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-11-05. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Åtgården omfattar ca 110 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 110 m<sup>2</sup> bruttoarea. Fastighetens area är 1510 m<sup>2</sup>. Sökanden önskar köpa till mark av Mölnåls stad. Fastighetens komplementbyggnad är delvis placerad på mark som ägs av Mölnåls stad.

Ansökan var komplett 2015-11-05.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6 – områden med stora friluftsvården. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreativintressen kan tillåtas. Ny byggnad för friluftslivets ändamål kan också tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till områdets friluftsvården.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R7 – områden med stora naturvården. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreativintressen kan tillåtas. Ny byggnad för naturvårdsintressena kan också tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till områdets naturvården. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



hånsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, fårgsättning m m utföras på ett sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

Fastigheten ligger inom område för Lindome golfbana.

En detaljplanelåggning av området är inte aktuell enligt gållande översiktsplan 2006.

### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, 2016-01-18.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-18, Hassungared 4:1, 4:8, 9:2 och Sinntorp 1:1. 2016-02-02 inkom yttrande från Hassungared 4:1, Sinntorp 1:1 ”Staden har inte för avsikt att försålja mark enligt aktuell markförfrågan”.

### **Motivering**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-12-09.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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

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

### **Detaljplanekravet**

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebåra att åven fler nya byggnader tillkommer vilka ståller krav på gemensamma anläggningar. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan

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



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

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom fastigheten endast består av ca 1500m<sup>2</sup> och den inte är en lucka i en redan bebyggd miljö.

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

### **Övrigt**

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

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet miljöbalken ska tillämpas. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då orörd mark tas i anspråk.

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

Enligt 2 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen får lokalisering av byggnadsverk inte påverka grundvattnet eller omgivningen i övrigt på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar

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



för alla samhållsgrupper,

3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljåförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

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

I området finns 14 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 15 boståder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppfåras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten fårsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M778-09 ålagt en kommun att tillse eller sårja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* har området prioritet två av tre för utbyggnad av kommunalt VA.

Enligt 8 kap 9 §, plan- och bygglagen ska tomten kunna ordnas så att naturfårsåttningarna tas tillvara, ingen betydande olågenhet uppkommer, utryckningsfordon ska komma fram, parkeringsmåljlighet finns, tillgånghetskraven uppfålls samt att risken för olycksfall begrånsas. Den fåreslagna tomtplatsen kan inte anordna tillgånghlig parkering och angåring är inte redovisad.

Ovanstående gör att angivna fårsåttningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfållda och att det enskilda intresset att bygga på platsen inte årvåger jämfårt med olika allmänna intressen och motstående enskilda intressen.

Åtgården är inte fårenlig med åversiktsplanen och går inte att fårena med den från allmän synpunkt lämplig anvånning av mark- och vattenresurserna.

Stadsbyggnadsfårvållningen gör den samlade bedåmningen utifrån ovan nämnda skål att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

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



### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2016-01-21. Svar har kommit in 2015-12-29 och 2016-02-10. I den sista skrivelsen anför sökanden bl a skål för en positiv bedömning av ansökan. xxx

Besiktning har gjorts 2015-12-09. Handläggaren har skrivit fel år i underråttelsen.

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Avgift**

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





Bengtsson, Sven Arne  
Bengtsson, John  
Hållesåkersvågen 154 B  
437 92 Lindome

Hur man överklagar bilaga A  
Delgivningskvitto

## § 24

### **Hållesåker 3:83 – Ansökan om förhandsbesked, två enbostadshus**

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

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

#### **Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-11-04. Ansökan avser uppförande av två enbostadshus. Åtgården omfattar ca 300 m<sup>2</sup> byggnadsarea och bruttoarea ca 400 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattar 3204 m<sup>2</sup>. Fastigheten bildades efter positivt förhandsbesked för ett enbostadshus 2004-12-08 BN § 199.

Ansökan var komplett 2015-11-04.

#### **Förutsättningar**

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R8 – områden med stora kulturhistoriska värden. För område med denna beteckning gäller kulturmiljö.

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

#### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-17. 2016-02-05 inkom yttrande där ansökan tillstyrks förutsatt att påkoppling sker på det kommunala VA-nåtet.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. 2015-11-19 inkom yttrande där anslutning till kommunalt spillvatten i norr bör gå att anordna. Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-17. 2015-12-29 inkom yttrande ” Då fastigheten ligger i

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



utkanten av kulturmiljöområdet och ansluter i söder och öster till bebyggelse av annan karaktår än vad som avses i programmet har vi inget att erinra vad gäller avstyckningen ur kulturhistorisk synpunkt. Okända fornlåmningar kan finnas inom området. Fornlåmningar är skyddade enligt Kulturminneslagen och tillståndprövas av länsstyrelsen.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-17, Hållesåker 1:29, 3:14, 3:36, 3:56, 3:57 och 3:82. Inga synpunkter har inkommit.

### **Motivering**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-12-09.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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

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

### **Detaljplanekravet**

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebåra att åven fler nya byggnader tillkommer vilka ståller krav på gemensamma anläggningar. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebår att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gåller

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



detta årende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsåttningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplats inte är en lucktomt.

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

Tomten är starkt kuperad i en norrslutning och rakt igenom tomten finns ett gråvt dike varför den är olåmplig att bebygga med två enbostadshus. Dock är förvaltningen positiv till prövning av ett enbostadshus vilket byggnadsnåmnden lämnade positivt förhandsbesked till 2004-12-08 BN § 199.

### Övrigt

Enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken ska mark- och vattenområden skyddas mot åtgårder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön om de har betydelse från allmän synpunkt på grund deras natur- eller kulturvården eller med hänsyn till friluftslivet. Området har betydelse från allmän synpunkt på grund av sina naturvården och kulturvården.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värden.

Enligt 2 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen får lokalisering av byggnadsverk inte påverka grundvattnet eller omgivningen i övrigt på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olågenhet på annat sätt.

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhållsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen ska mark tas i anspråk för att byggas endast om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

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



Enligt 2 kapitlet 5 § i samma lag ska marken bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhållsservice i övrigt. En ny byggnad skulle öka belastningen på samhållsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

Enligt 2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvåmningar och erosion.

Enligt 2 kapitlet 6 §, plan- och bygglagen ska bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillågg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktårsdrag respekteras och tillvaratas. Förvaltningen bedömer att värdena kommer att påverkas på ett sätt som inte är godtagbart för två enbostadshus.

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömmningen utifrån ovan nämnda skåler att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2015-12-18. Svar har kommit in 2016-01-21 där sökanden bl a talar för att vattenflödet går att kulvertera så att två tomter kan tillskapas samt att marken inte går att använda till odling då det sluttar.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen. Dåremot kan frågan om ett enbostadshus prövas positivt.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Avgift**

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

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



### Upplýsningar

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

\_\_\_\_\_

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



**Diarienummer BN 464/2014**

Björn Jansson

Holmendammen Terrasse 10  
0773 Oslo

**§ 25**

**Inseros 1:84 – Nybyggnad av industri,  
förhandsbesked**

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

**Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården, industri, dock ej kemisk sådan, kan tillåtas på platsen.

Såndlista

**Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2014-05-30. Ansökan avser förhandsbesked för industri, dock ej kemisk sådan.

Ansökan var komplett 2016-01-22.

**Förutsättningar**

*Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området allmänna rekommendationer.

**Yttranden**

Swedavia har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran.

Rådningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig. Ingen formell erinran, men påpekar att framkomligheten för räddningsfordon med hänsyn taget till den branta tillfartsvågen behöver beaktas inför beslut om bygglov.

Den granne som bedömts vara berörd, Inseros 1:13, har fått tillfälle att yttra sig. Inget svar har inkommit.

**Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen.

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

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

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



**Diarienummer BN 464/2014**

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att kraven i ovan nämnda paragrafer är uppfyllda och att förhandsbesked därmed kan beviljas.

**Förslag till beslut**

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

**Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll**

Arbetsutskottets protokoll den 23 februari 2016 § 18.

**Avgift**

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

**För beslutet gäller följande villkor**

Förhandsbeskedet gäller i princip redovisad omfattning på situationsplan.

**Upplýsningar**

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgården.

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

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

\_\_\_\_\_

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



NCC Boende AB

Gullbergs Strandgata 2

Hans Forseström

405 15 Göteborg

## § 26

### **Kvarnbyterassen 2 – Nybyggnad av flerbostadshus, Hus A-D, Kvarnbyfallet, 68 lgh**

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-11-25. Ansökan avser uppförande av ett lamellhus med 68 lägenheter i fyra trappuppgångar, ett sophus och murar. Lamellhuset uppförs i två förskjutna delar om vardera 6 våningar och källare. Källarvåningarna omfattar en gästlägenhet, lokal, tvättstuga, förråd och cykelrum. Lägenhetsstorlekarna är fördelade på 5 ettor, 15 tvåor, 39 treor och 9 fyror. Övreplanet innehåller fläktrum. Åtgärden omfattar ca 1180 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 7 222 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 666 m<sup>2</sup> öppenarea.

Färgsättning enligt färgsättningsförslag inkommit 2015-11-25.

Parkeringsplatser anordnas genom 42 p-platser i GA 1 och 52 p-platser i GA 2 för husen A-D tillsammans med hus E och F.

Ansökan var komplett 2016-02-08.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/2 för bostadsändamål.

#### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-29.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-03. 2016-01-14 har yttrande inkommit avseende verksamhetsklass på övernattningslägenhet.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-03.

#### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2016-01-14.

Enligt 9 kapitlet 30 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsätt-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





ningar. Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsåttningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

**Förslag till beslut**

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

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

\_\_\_\_\_

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



NCC Boende AB  
Gullbergs Strandgata 2  
Hans Forseström  
405 15 Göteborg

## § 27

### **Trådgården 1:124 – Nybyggnad två flerbostadshus, Hus E, 26 lgh o F, 21 lgh, Kvarnbygården, två ÅV hus, 36 lgh 2 rok, 11 lgh 1 rok**

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden överlåmnar årendet till bygglovavdelningen för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Kopia:  
Hanna Dahlqvist  
Trafikverket  
405 43 Göteborg  
Åg Stensjön 1:38

#### **Årendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ånsökan enligt ovan 2015-11-25. Ånsökan avser uppförande av två punktshus med 47 lågenheter, två sophus och murar. Hus E omfattar 6 lågenheter med ettor, och 20 lågenheter med tvåor. Hus F omfattar 5 lågenheter med ettor och 16 lågenheter med tvåor. Kållarvåningarna omfattar vardera en lågenhet med ett r o k, flåkrum, förråd och cykelrum samt uteplatser för ettorna. Hus F inhyser åven tvåttstuga och styrelserum. I övriga plan har varje lågenhet en balkong. Åtgården omfattar ca 906 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 3690 m<sup>2</sup> bruttoarea och ca 443 m<sup>2</sup> öppenarea. Fårgsåttning enligt fårgsåttningfårslag inkommit 2015-11-25. Parkeringsplatser anordnas genom 42 p-platser i GA 1 och 52 p-platser i GA 2 för husen A-D tillsammans med hus E och F.

Ånsökan var komplett 2016-02-08.

#### **Fårutsåttningar**

##### *Planfårutsåttningar*

Får fastigheten gåller detaljplan aktnummer 1481K-P2014/2 för bostadsåndamål.

Åtgården avviker från detaljplanen avseende placering på mark inte avsedd att bebyggas, endast lekplats för sophusen.

#### **Yttranden**

Råddningstjånsten har fått tillfälle att yttra sig 2015-12-29. 2016-01-15 inkom yttrande utan erinran.

Tekniska fårvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-15. 2016-02-08 inkom yttrande med synpunkter som byggherren beaktat.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-01-18, Kvarnbyterrassen 1, 2, 3, Trådgården 1:78 och

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



Stensjön 1:38. Synpunkter har kommit in 2016-01-25.

”Som framgår av Trafikverkets tidigare yttranden såg Trafikverket flera skåler att ifrågasåttå lämpligheten i att uppföra punkthus för bostadsåndamål i det aktuella området. Framförallt utifrån områdes utsatthet för bullerstörningar och ökad risk för obehörigt spårbetrådande.

Förutsatt att bullerriktvärdena klaras, alternativt att villkoren för avsteg uppfylls, och att nödvändiga avtal gällande skyddsåtgärder tecknas mellan kommunen och Trafikverket kan bygglov ges.”

Detta hanteras i uppråttat avtal 36-2012 som tillhör beslutet.

### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2016-01-14.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

### **Förslag till beslut**

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

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

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



Alexander Ström

Granitvägen 14

437 32 Lindome

## § 28

### Skäggered 1:37 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:  
Akten  
Fakturering

Sändlista

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Lennart Svensson (V) reserverar sig mot beslutet.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-08-06. Ansökan avser uppförande av enplans enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 140 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 140 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Fastigheten omfattar ca 70 ha. Förslaget läge är beläget inom skifte 5.

Reviderad situationsplan inkom 2016-02-01.

Ansökan var komplett 2016-02-01.

#### **Förutsättningar**

##### *Planförutsättningar*

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R 3- och R5 – område. För R3-område gäller fördjupad översiktsplan och R5-område, område kring tätort.

R3-område där detaljerad översiktsplan finns, 2003-02-26 antog kommunfullmäktige detaljerad översiktsplan för Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar så att inte framtida planläggning försvåras.

R5-områden kring tätorter; områden som ska tillgodose behovet av rekreations- och närströvområden för befintlig och föreslagen bebyggelse. Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse.

#### **Yttranden**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-10-29 och 2016-02-02. 2016-02-05 inkom yttrande där miljönämnden tillstyrker ansökan.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-10-29 och 2016-02-02, Skäggered 2:11, 1:37, 1:24, 1:29, 1:6. 2015-11-19 inkom synpunkter från fastighetsägaren till Skäggered

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



1:37 om tillfartsvåg till resterande fastighet. 2015-11-19 inkom synpunkter från ågaren till Skåggered 1:29 angående avlopp, tillfart och placering. 2016-02-16 inkom positiva synpunkter om etableringen från ågaren till Skåggered 1:37.

### **Motivering**

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

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

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

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet, vilket gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om sk lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag.

Den föreslagna tomtplatsen ligger inom Göteborgsområdet. Det är stor efterfrågan på bebyggelse i området, vilket ställer stora krav på lämplig utformning och placering av tillkommande bebyggelse. Reglering av detta sker lämpligast i detaljplan. En detaljplanelåggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

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



En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsåttningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter.

Föreslagen tomtutformning är en lucktomt vilken kan generera en avstyckning i område där generella rekommendationer gäller enligt ÖP 06.

I området finns flertalet bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för att en allmän avloppsanläggning skall komma till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med stora kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området Skåggered i nulåget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

Förvaltningen bedömer trots det ovan sagda att en byggnad bör kunna tillåtas i området utan föregående detaljplanering då föreslagen tomt är en lucktomt.

### **Kommunicering**

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2015-10-29. Svar har kommit in 2015-11-11 där sökanden väl motiverar varför han vill fortsätta sitt boende i slåktens led och åberopar bl a lucktomt.

Sökanden har 2016-02-01 inkommit med en reviderad situationsplan som nu redovisar en lucktomt emellan två redan bebyggda tomter.

### **Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2015-11-18.

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

### **Förslag till beslut**

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott överlämnar årendet till byggnadsnåmnden utan eget förslag.

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



### **Ledamötenas förslag till beslut**

Lennart Svensson (V) föreslår att byggnadsnåmnden ska avslå begåran om förhandsbesked.

Anders Enelund (M) tillstyrker, med inståmmande av Fredrik Lesell (L) och Bobby Bohlin (M), förvaltningens förslag att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

### **Ajournering**

Byggnadsnåmnden ajournerar sig i fem minuter.

### **Beslutsgång**

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ståller förvaltningens förslag om att ge förhandsbesked mot Lennart Svenssons (V) förslag att inte ge förhandsbesked mot varandra.

Ordföranden finner att byggnadsnåmnden föreslår som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

Omröstning begårs och ska genomföras.

### **Omröstning**

Byggnadsnåmnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för att ge förhandsbesked

Nej-röst för att inte ge förhandsbesked

Följande ledamöter röstas ja:

Hans Lundin (MP) Adam F Lauren (KD)

Lennart Börjesson (C) Fredrik Lesell (L)

Anette Ek (S) Harri Ikonen (S)

Anders Enelund (M) Bobby Bohlin (M)

Följande ledamot röstas nej:

Lennart Svensson (V)

Byggnadsnåmnden har med 8 ja-röster mot 1 nej-röst beslutat som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

### **Reservation**

Lennart Svensson (V) reserverar sig mot beslutet och lämnar följande skriftliga reservation:

”Mölnåls stad har genom fullmäktige angivit mål att förtätning och nybyggnation:

”Vi ska planera för ett minskat bilberoende (PU-mål) För en ekologiskt hållbar utveckling bör bilberoendet minska. Nya bostadsområden bör ligga nära kollektivtrafik. Detta mäts successivt efterhand som vi tar fram nya



planer och i dialog med kollektivtrafikhuvudmannen. Indikatorn avser nybyggda bostäder inom 400 meter från en kollektivtrafikhållplats med minst 15-minuterstrafik i högtrafik (800 meter för pendeltågsstation)."

Skäggered 1:37 ligger 2 900 meter från närmaste kollektivtrafik. (Lindome station) Där finns också närmaste affär. Det är ytterligare längre till närmaste skola/förskola, vårdcentral, tandläkare mm.

Detta innebär att framtida boende på Skäggered 1:37 blir helt bilberoende, vilket strider mot stadens styrdokument!

Detta innebär ökade utgifter för staden i form av skolskjuts, färdtjänst, mm för all framtid.

Möjligheten för staden att bevilja dispens från kravet på detaljplan, när det gäller en lucktom, är en möjlighet - ingen skyldighet!

Slutligen kommer detta beslut att ha en "prejudicerande" effekt för framtida ansökningar, då Byggnadsnämnden måste behandla alla sökanden lika."

### **Avgift**

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

### **För beslutet gäller följande villkor**

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning. Ev. kompletterande villkor

### **Upplýsningar**

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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

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





## § 29

### **Vesslan 4 – Nybyggnad av flerbostadshus, 6 st lägenheter, begåran om delegation**

Utdrag:  
Akten

#### **Byggnadsnåmndens beslut**

Byggnadsnåmnden överlämnar ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-10-02. Ansökan avser byggnation av ett flerfamiljshus om 6 lägenheter. Tre våningar varav de två översta utgör etage-våning.

På platsen stod fram till februari 2016, då det revs, ett äldre flerfamiljshus byggt ca 1930, innehållande 6 lägenheter med låg standard. Trots att planen föreskriver 5 lägenheter har huset under mycket lång tid innehållit 6 lägenheter.

Byggnadsnåmnden beviljade 2010-02-07, § 17, bygglov för nybyggnation på platsen för flerbostadshus om 6 lägenheter. Fastigheten hette då Vesslan 9. Detta bygglov har nu förfallit.

Nyttillkommande byggnad följer i huvudsak storlek, volym och höjd på byggnaden som tidigare stod på platsen.

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

#### **Förutsåttningar**

##### *Planförutsåttningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-967, den så kallade "1928-års plan", för bostadsåndamål.

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



**Diarienummer BN 871/2015**

Åtgården avviker från detaljplanen avseende:

- Detaljplanen stadgar högst 5 lägenheter, föreslagen byggnad innehåller 6 lägenheter, det vill säga samma antal lägenheter som sedan länge fanns i befintlig byggnad vilken nu är rivnen.
- Avstånd till tomtgråns i norr (mot Vesslan 3) skall enligt detaljplan vara minst 6,8 meter, avses bli 5,1 meter.
- Ett öppet uthus/cykelförråd innebär att den totala byggnadsytan för planen överskrider med ca 19 m<sup>2</sup>. Byggnadsytan för bostadhus följs.

Detaljplanen är uppråttad innan plan- och bygglagen (PBL) började gälla. I sådana fall gäller PBL:s övergångsbeståmmelse 5. Bland annat ska berörda grannar höras om en byggnad placeras närmare tomtgråns ån 4,5 meter.

**Yttranden**

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ingen granne har erinran mot sökt åtgård betråffande huvudbyggnaden, men Vesslan 3 har erinran mot placering av cykelhus. Ansökan har därför reviderats betråffande cykelhusets placering. Tiden för grannars yttrande avseende cykelhuset utgår 2016-03-08.

**Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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

Boverket har på Stadsbyggnadsförvaltningens begåran svarat på frågan huruvida sex lägenheter där planen föreskriver fem lägenheter kan betraktas som en liten planavvikelse. Svaret, inkommet 2015-12-22, lyder att Stadsbyggnadsförvaltningen *"behöver göra en bedömning i det enskilda fallet utifrån vad syftet med planen är"*.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planens syfte är att säkerställa en god boendemiljö vad betråffar sundhet och trivsel. Bostadsförhållandena var i Sverige vid planens tillkomst stundtals mycket dåliga. Beståmmelsen högst 5 bostäder torde ses som ett skydd mot ogynnsam överexploatering av enskilda fastigheter, med därav följande osunda hygieniska förhållanden.

Föreslagen bebyggelse ger möjlighet till goda boendeförhållanden, vilket planförfattaren, Albert Lilienberg, troligen kunnat vitsorda om han inte

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



**Diarienummer BN 871/2015**

hade varit avliden sedan 1967.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgård utgör en liten planavvikelse som följer planens syfte och att bygglov därmed kan beviljas om sakågare ej har erinran.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden överlämnar årendet till stadsbyggbyggnadsförvaltningen för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

\_\_\_\_\_

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



**Diarienummer BN 842/2015**

Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt

[mmd.vanersborg@dom.se](mailto:mmd.vanersborg@dom.se)

**§ 30**

**Knipered 1:10 – Yttrande om överklagande av avvisningsbeslut**

Utdrag:  
Akten

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden drar tillbaka överklagandet.

**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden meddelade 2015-08-26 negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten. Länsstyrelsen upphävde beslutet 2015-12-16 och skickade handlingarna åter för fortsatt handläggning

Byggnadsnämnden överklagade med ordförandebeslut, men länsstyrelsen avvisade 2016-01-18 överklagandet som för sent inkommet (länsstyrelsens diarienummer 403-937-2016). Byggnadsnämnden har överklagat avvisningsbeslutet med ordförandebeslut.

**Bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har skrivit ett yttrande. Yttrandet säger i korthet att överklagandet har nått länsstyrelsen i rätt tid.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända tjänsteskrivelsen som eget yttrande. Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

**Ledamötenas förslag till beslut**

Fredrik Lesell (L) föreslår, med instämmande av Anders Enelund (M) och Bobby Bohlin (M), att byggnadsnämnden beslutar att dra tillbaka överklagandet.

**Beslutsgång**

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer förvaltningens förslag om att översända tjänsteskrivelsen mot Fredrik Lesell (L) m.fl. förslag att dra tillbaka överklagandet.

Ordföranden finner att byggnadsnämnden föreslår att dra tillbaka överklagandet med motiveringen att byggnadsnämnden vill se en omprövning av tidigare beslut.

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



**Diarienummer BN 842/2015**

**Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll**

Arbetsutskottets protokoll den 23 februari 2016 § 22.

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2015-02-17.

\_\_\_\_\_

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



**§ 31**

**Deltagande i konferenser etc.**

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden godkänner deltagande i nedanstående som förrättning.

Den 26 november 2016 kl 9.00 - 16.15 deltog Lennart Svensson (V) på länsstyrelsens bostadskonferens.

\_\_\_\_\_

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



## § 32 Information

|   |
|---|
| <b>Byggnadsnåmndens beslut</b><br>Byggnadsnåmnden tackar för informationen. |
|---|

- a. Verksamhetsberåttelse 2015
- b. Ekonomisk rapport
- c. Öppna överklagade årenden
- d. Information från planeringsutskottet
- e. Information om kommande bygglovsbeslut
- f. Konferens om verksamhetsplan 2017, återkommer om plats och tidpunkt.

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