



Plats och tid	Stadshuset kl. 15.30 – 17.55
Beslutande	Enligt förteckning s. 2
Övriga närvarande	Enligt förteckning s. 2
Utses att justera	Raymond Carlsson (S)
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen, senast torsdagen den 26 maj
Underskrifter	Sekreterare _____ Paragrafer: 48-63 Christina Jornert Ordförande _____ Lennart Svensson ej § 53 Anders Enelund § 53 Justerande _____ Raymond Carlsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum	2016-05-18
Datum för anslaget uppsättande	Datum för anslaget nedtagande
Förvaringsplats för protokollet	
Underskrift	_____



NÅRVARANDE

Beslutande

Ledamåter

Lennart Svensson (V), ordfårande, ej § 53

Raymond Carlsson (S)

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Lauren (KD)

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Bårjesson (C) från § 54

TjånstgÅrande ersåttare

Ulf Bo Nilsson (M) § 48-53

Stina Roempke (V) § 53

Åvriga nårvarande

Ersåttare

Anette Ek (S)

Joacim CarlstrÅm (S)

Kaj Johansson (S)

Hasse Nygren (S)

Stina Roempke (V) ej § 53

Staffan Holmgren (M)

Ulf Bo Nilsson (M) ej § 48-53

Karin Karlson (L)

Tjånstemån m.fl.

BjÅrn Marklund, stadsbyggnadsfÅrvaltningen

Peter HolmstrÅm, ”

Bo RydstrÅm, ”

Annika Fehrling, ”

BjÅrn Ekblad, ”

Christina Gredenhag, ”

Ulf Winter, ”

Jacob Ramnekrok, ”

Anna-Lena Levin, ”

Michael Andersson, ”

Kajsa Josefsson Reimers, ”

Staffan SjÅberg, ”

Marie HÅglund, ”

Karin Eriksson, ”



Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Per Persson

” § 48-49

Jakob Mattsson

” § 48-49

Christina Jorner,

”

Ulla Hasselqvist

Kultur -och fritidsförvaltningen § 50

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



§ 48

Ev. ändring i föredragningslistan och ev. anmälan av jäv

Lennart Svensson (V) anmäler jäv i beslutspunkt 8, Annestorp 2:3.
Informationsärende om bodarna i Kållerød samt om sopskåp tillkommer.

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



§ 49

Information om solkartan

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden tackar för informationen.

GIS-samordnare Per Persson och GIS-ingenjör Jakob Mattsson berättar om Mölnåls stads nya solkarta och visar dess funktioner.

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



§ 50

Information om Kulturmiljöprogrammet

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden tackar för informationen.

Stadsantikvarie Ulla Hasselqvist berättar om arbetet med det nya kulturmiljöprogrammet. Syftet är att ringa in värdefulla kulturmiljöer och byggnader samt säkerställa hur dessa förvaltas.



§ 51 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden godkåner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Hassungared 4:7 - Överklagande av negativt förhandsbesked angående avstyckning och ersättningsbyggnad. (Dnr 280/16)
- b. Sandbåck 1:131 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 16/16).
- c. X - Mark- och miljödomstolen avslår byggnadsnåmndens ansökan om utdömande av vite. X begåran om sammantråde avslås.(Dnr 891/04)
- d. X - Mark- och miljödomstolen avvisar yrkandet om att få ut en tomtkarta avseende X. Mark- och miljödomstolen avslår byggnadsnåmndens ansökan om utdömande av vite. (Dnr 892/04)
- e. X- Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står dårför fast. (Dnr 404/15)
- f. X – Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd. Mark- och miljööverdomstolens avgörande står dårmed fast. (Dnr 106/10)
- g. Kommunstyrelsen § 71 – Nåmndernas verksamhetsberättelser 2015 noteras.
- h. Kommunfullmäktige § 48 – Kommunfullmäktige beviljar byggnadsnåmnden ansvarsfrihet för år 2015.
- i. Kommunstyrelsen § 97 – Riktlinjer mot korruption antas att gålla för stadens samtliga nåmnder och förvaltningar.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



§ 52

Anmålan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden godkåner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§D 209 - §D 323

Bostadsanpassningsårenden

2015-283	2015-335	2015-338	2015-364	2015-374
2015-399	2015-405	2015-406	2015-408	2015-420
2016-001	2016-006	2016-007	2016-008	2016-010
2016-013	2016-017	2016-021	2016-022	2016-027
2016-030	2016-034	2016-037	2016-038	2016-039
2016-040	2016-042	2016-046	2016-047	2016-048
2016-050	2016-051	2016-052	2016-053	2016-056
2016-057	2016-058	2016-059	2016-060	2016-061
2016-062	2016-063	2016-064	2016-065	2016-066
2016-068	2016-072	2016-073	2016-074	2016-075
2016-076	2016-078	2016-079	2016-083	2016-084
2016-085	2016-088	2016-089	2016-090	2016-092
2016-093	2016-096	2016-098	2016-100	2016-109
2016-117	2016-119			

Övriga delegeringsbeslut

Johan Gerremo har anstållt Anna Wibling som exploateringsingenjör från den 2 maj 2016.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Mölnålsboståder AB

Mats Andersson

Box 163

431 22 Mölnåls

§ 53

Annestorp 2:3 – Nybyggnad flerbostadshus förhandsbesked, gruppboende

Utdrag:
Akten
Fakturering

Såndlista

Annestorp 3:20,
Dvärred 2:46
Annestorp 1:21, 3:25,
5:29, 3:18
Annestorps
vågsamfållighet

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

En behörig tjänsteman som är insatt i frågorna måste vara med på informationsmötena för att motverka eventuella frågor i efterhand. Det är av största vikt att dessa möten blir av och att de återkopplas till byggnadsnåmnden före bygglovgivningen.

Mölnålsboståder måste ta hänsyn till Socialstyrelsens riktlinjer för LSS boenden.

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-02-09. Ansökan avser uppförande av LSS-boende. Åtgården omfattar ca 600 m² byggnadsarea, ca 600 m² bruttoarea.

Ansökan var komplett 2016-02-19.

Årendet är ett förhandsbesked där det bara kråvs enklare underlag. Inlämnat underlag från Mölnålsboståder AB bedöms tillräckligt.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gåller att detaljplan avses uppråttas.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-03-01. 2016-03-22 inkom yttrande utan anmärkning under förutsåttning att anslutning sker till kommunalt VA-nåt. 2016-05-12 inkom miljöförvaltningen med kompletterande yttrande om hästhållning.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-03-01. 2016-03-17

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



inkom yttrande där kapaciteten i ledningsnåtet inte bedöms kunna försörja den planerade byggnationen i nulåget. 2016-05-10 inkom yttrande att byggherren får stå för kostnader för eventuellt tryckhåjande åtgårder. VA-huvudmannen friskriver sig från ansvar för tryck- och/eller flådesproblem till fastigheten och kan komma att ange ett maxflåde för dricksvattenuttag. De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-03-01 2016-03-11, Annestorp 1:21, 3:18, 3:19, 3:20, 3:25, 5:29, Dvärred 2:46, 2:6 samt Annestorps vågsamfållighet.

2016-03-11 och 2016-03-17 inkom synpunkter från ågarna till Annestorp 3:20 där de åberopar att deras tomt får såmre utsikt samt ökad trafik på Spinnmåstarevågen samt utformningen av utfart mittemot deras fastighet.

2016-03-15 inkom synpunkter från ågarna till Dvärred 2:46 angående anslutning till Lindomevågen samt bevarandet av ett villaområde.

2016-03-15 inkom synpunkter från ågaren till Annestorp 1:21 angående hennes håsthållning på fastigheten som skapa allergier på den tilltånkta byggnationen, avloppsfrågan, vågunderhåll, utfart vid befintlig öppning i stengårdesgården.

2016-03-16 inkom yttrande från ågarna till Annestorp 3:25 angående protester om hur årendet presenterats för dem. Vad innebår ett LSS-boende? Vilka sakågare år hårda? Vad hånder med resterande tomt? Målnåls-Posten skriver om LSS-boende år det detta? Får vi mer information i årendet?

2016-03-17 inkom yttrande från Annetorps vågsamfållighet angående uppdatering avseende vågavgifter.

2016-03-17 inkom yttrande från ågarna till Annestorp 5:29 angående detaljplanekrav för att sårkerstålla LSS-boende samt 5:29 ånskan att planlåga samtidigt.

Ågarna till Annestorp 5:29 kan komma in med begåran om planbesked om de vill bygga boståder.

2016-03-17 inkom yttrande från ågaren till Annestorp 3:18 angående dålig hantering av årendet. Hon ånskar ett måte med kommunen för att klargåra alla frågetecken om vågbelastning, gruppboende, föråndringen i ett villaområde och låmpligheten med gruppboende.

2016-03-17 inkom yttrande där ågarna till Annestorp 3:20 stådjer argumenten i yttrande från Annestorp 3:18.

2016-03-21 inkom yttrande utan synpunkter från ågarna till Annestorp 2:88.

Bedåmning

Stadsbyggnadsfårvaltningen har besiktigat platsen 2016-02-22.

Av 1 kap 2 §, plan- och bygglagen framgåår att det år en kommunal ångelågenhet att planlåga anvånningen av mark och vatten.

Enligt 4 kap 2 § fårsta stycket punkt 3 b, plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pråva ett mark- eller vattenområdes låmplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera

bebyggelsemiljåns utformning för bland annat ett nytt byggnadsverk som

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



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 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Villkoren är uppfyllda.

Förhandsbesked regleras bland annat i plan- och bygglagen 9 kapitlet 17, 18 och 39 §. Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. 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 åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Alla vanliga bostäder (villor, radhus och flerbostadshus etc) i området bör föregås av detaljplan med hänsyn till läget i regionen och orten. Det som skiljer ut ett LSS-boende och motsvarande bostadsformer är att flera sådana inte ska förläggas i närheten av varandra. Om en ny ansökan kommer in i området hänvisas till att det redan finns ett sådant. Denna ansökan innebär således inte att det kan bli startskottet för en vildvuxen bostadsutveckling. Beviljar man däremot "vanliga bostäder" kan det bli prejudicerande.

Det är ett kommunalt ansvar och väsentligt allmänt intresse att ordna LSS-boende. Åtgärden bedöms inte orsaka någon betydande olägenhet för berörda sakägare.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked kan lämnas.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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



Ledamöternas förslag till beslut

Raymond Carlsson (S), föreslår med instämmande av Fredrik Lesell (L), Bobby Bohlin (M) och Anders Enelund (M) följande tilläggförslag:
”En behörig tjänsteman som är insatt i frågorna måste vara med på informationsmötena för att motverka eventuella frågor i efterhand. Det är av största vikt att dessa möten blir av och att de återkopplas till nämnden före bygglovgivningen.”

Stina Roempke (V) föreslår följande tilläggförslag:

”Mölnålsbostäder måste ta hänsyn till Socialstyrelsens riktlinjer för LSS-boenden.”

Ajournering

Mötet ajourneras i tio minuter.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker. Därefter frågar ordföranden om byggnadsnämnden antar de två tilläggförslagen och finner att så sker.

Jäv

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

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

Frågan om andelar i vägsamfällighet beslutas i ett separat beslut av den kommunala lantmäterimyndigheten.

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



Hills Villastad KB

Box 24002

Hans Östling

400 22 Göteborg

§ 54

Balltorp 1:144 – Nybyggnad av fem flerbostadshus, 12 lgh i varje, 60 lgh

Utdrag:

Akten

Kontrollansvarig:

Beslut

Håkan Nyström

Snäckeskärsgatan 28

421 57 Västra Frölunda

Miljöförvaltningen

(beslut)

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet till bygglovenheten för fortsatt bygglovprövning i delegation.

Byggnadsnämnden uppmanar byggherren att ta hänsyn till aktuella tillgänglighetsregler gällande utemiljön.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-04-08. Ansökan avser uppförande av fem flerbostadshus, tre cykelförråd, miljöstation och 91 p-platser. Åtgärden omfattar ca 2 388 m² byggnadsarea, ca 7356 m² bruttoarea och ca 1640 m² öppenarea. Varje hus innehåller två tvåor, 6 treor och fyra fyror. Varje cykelförråd innehåller 40 platser. Några av parkeringsplatserna är belägna ca 70 m norr om det västra flerbostadshuset bredvid miljöstationen.

Ansökan var komplett 2016-04-21.

Förutsättningar

Planförutsättningar

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-04-21. Svar utan erinran inkom 2016-05-03.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2016-04-20. Inget svar har inkommit.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-04-21. 2016-05-12 inkom yttrande med synpunkter om kollektivtrafik, backande fordon och vändplanens diameter.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-02-19.

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



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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas när erforderliga handlingar inkommit.

Förslag till beslut

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

Ledamötenas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) föreslår följande tilläggsförslag:

”Byggnadsnåmnden uppmanar byggherren att ta hänsyn till aktuella tillgänglighetsregler gällande utemiljön.”

Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut kan antas och finner att så sker. Därefter frågar ordföranden om byggnadsnåmnden antar tilläggsförslaget och finner att så sker.

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

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



Hellborg, My

Pråstgårdsången 15 Lgh 1403

412 71 Göteborg

§ 55

Knipered 1:10 – Ansökan om förhandsbesked, enbostadshus

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården kan tillåtas på platsen.

Såndlista

Ågarna till Knipered 1:24
Andersson, Lars-Erik
Andersson, Susanne
Hultakullavågen 55
437 91 Lindome

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-02-12. Ansökan avser nybyggnad av en- eller tvåbostadshus. Åtgården omfattar 130 kvm byggnadsarea i två plan.

Tidigare ansökningar har återkallats före beslut. Någon situationsplan finns inte arkiverad i ansökningarna. Fastigheten omfattar 4,2 ha.

Ågarna till Knipered 1:25
Korsun, Anna
Johansson, Jan-Erik
Hultakullavågen 50
437 91 Lindome

Ansökan var komplett 2015-02-12 och avloppslösningen 2015-06-30. 2015-08-26 BN § 66 beslutade byggnadsnåmnden att åtgården inte kan tillåtas på platsen. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som 2015-12-16 upphävde beslutet och skickade handlingarna åter till byggnadsnåmnden för fortsatt handläggning.

Ågarna till Knipered 1:19,
1:08, 3:7, 3:2

Lånsstyrelsen bedömer att föreslaget låge utgör en lucktomt varför krav på detaljplan inte finns. Enskilt avlopp går att lösa. Då det redan anges att det är bebyggelse i området anser inte lånsstyrelsen att det finns skål att neka förhandsbesked med hänsyn till den motivering som ges för nämnda invåndningar avseende närheten till offentlig service m.m.

Hur man överklagar bil A
Delgivningskvitto

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmåna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner lånsstyrelsen att det som framförts av nåmnden inte utgör tillræckliga skål för att meddela negativt förhandsbesked för den sökta åtgården.

2016-04-18 inkom sökande med önskad volym på bebyggelsen.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område. För område med denna beteckning gåller samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gåller generella rekommendationer i tillåmpliga delar. Ny bebyggelse ska i princip föregås av detaljplan eller i

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



undantagsfall planutredning.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-02-18 och 2016-03-21. 2015-07-06 inkom att enskilt avlopp går att lösa. 2016-04-07 inkom svar utan erinran.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-02-18 och 2016-03-21. 2015-03-11 och 2016-04-29 inkom synpunkter angående närheten till offentlig service, tillgång till kollektivtrafik, val av hållbart transportmedel, säkra skolvågar m m.

De grannar och andra sakågere som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-02-18 och 2016-03-21, Knipered 1:10, 1:24, 3:7, 1:8, 1:19, 1:25 och 3:2.

2015-03-03 inkom synpunkter från Knipered 1:24 angående tidigare avslag. 2015-02-21 inkom synpunkter från Knipered 1:25 angående tidigare avslag. 2016-04-04 inkom samlat yttrande från ågarna till Knipered 1:25, 1:24, 1:19, 1:08, 3:7 och 3:2 där skål framförs till ett avslag då våg och miljö påverkas negativt med mer belastning ån i dagslåget.

2016-04-12 inkom sökanden med svar på grannarnas negativa synpunkter angående våg m.m.

Kommunicering

2015-06-08 underråttades sökanden om avslag. 2015-06-30 inkom svar på underråttelsen där sökanden bemöter punkterna i plan- och bygglågen.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2015-03-11.

Av 1 kap 2 §, plan- och bygglågen framgår att det är en kommunal ångelågenhet att planlåga anvåndningen av mark och vatten.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgården strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen.

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

Enligt 2 kap 2 §, plan- och bygglågen ska åtgården syfta till att mark- och

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



vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med beskaffenhet till läge och behov. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtätning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl a mer bilåkande och enskilt avlopp.

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 samhällsservice i övrigt. Marken är inte lämpad för ändamålet.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

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 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

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

Länsstyrelsen har gjort ett liknande ställningstagande 2013-07-24, 403-5621-2013. En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

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

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



En lucktomt är en mindre fastighet eller markområde (skifte), som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden (NAR 1997:1), Naturvårdsverkets allmänna råd.

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

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

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 Knipered i nuläget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

Stadsbyggnadsförvaltningen gjorde den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked för ett enbostadshus inte kan lämnas 2015-08-26.

Då länsstyrelsen gjort en annan bedömning i beslut 2015-12-16 så föreslår förvaltningen att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked för den sökta åtgärden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen då tidigare beslut upphävts av överprövande myndighet.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

Förhandsbesked 9 790 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgift är redan erlagd.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplýsningar

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte har gjorts

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



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



Wallenstam, Birgitta

Alberts Våg 10

438 93 Landvetter

§ 56

Stensjöberg 34 – Nybyggnad av flerbostadshus, ersåttningshus, anläggande av parkeringsplatser och murar

Utdrag:
Akten
Fakturering
Statistik bostadsbyggande
Skatteverket

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgården kråvs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Peter Lindberg

Kontrollansvarig:
Beslut

Peter Lindberg Akuro KB
Kaserntorget 5
411 18 Göteborg

Brev om lov
Såndlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Post- och Inrikes
Tidningar

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-09-16. Ansökan avser bygglov för ett flerbostadshus med 4 lägenheter som ersåttningshus för en byggnad med boståder som brunnit ner, ny byggnad uppförs på befintlig stengrund som bevaras. Två parkeringsplatser samt plats för återvinning och avfall utförs i norr på tomten mot gatan Stensjöberg. I anslutning till platsen utförs naturstensklädda betongmurar som motfyller för plan yta, räcke ovan mur utföres i galvaniserat stål. Två parkeringsplatser varav en handikapparkerings plats utföres i fastighetens sydvåstra hörn och nås över grannfastigheten Stensjöberg 2. Ytterliggare en parkeringsplats utförs i sydöstra hörnet på fastigheten Stensjöberg 2. En plats för återvinning och avfall utförs i västra delen av grannfastigheten Stensjöberg 2. Åtgården flerbostadshuset omfattar ca 156 m² byggnadsarea, ca 312 m² bruttoarea och ca 36 m² öppenarea. Byggnadshöjden är ca 6,8 m och takvinkeln 25 grader. Fasadbeklädnad av stående lockpanel av trä. Fasadkulör är NCS S0502-Y, vit. Takbeläggning av bandfalsad zinkplåt. Ansökan var komplett 2016-04-21.

Förutsåttningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2000/6 för kontorsåndamål. Planbeskrivningen medger att ”Ny byggnad med i huvudsak samma omfattning och utformning får uppföras endast om befintlig byggnad skadats av våda. Detta avser t.ex. att byggnaden drabbats av oavsiktlig brand av sådan omfattning att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa byggnaden i ursprungligt skick.”

Åtgården följer inte detaljplanen då parkeringen strider mot detaljplanens bestämmelse ”Parkering får ej anordnas” samt att murar i anslutning till parkeringen utförs på mark som i detaljplanen benåmnas ”Marken får inte

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



bebyggas”.

Rivningslov för brandskadat bostadshus har beviljats 2015-10-22 med § D1049.

Ett servitut med akt. nr: 1481K-2002/22 ger Stensjöberg 34 ”Rått att, i anslutning till styckningslottens sydvåstra del, anordna två parkeringsplatser, samt gemensamt med stamfastigheten anordna utfart fram till stamfastighetens vänstra gråns”.

Yttranden

Miljö-, tekniska förvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig den 23 september 2015.

Kultur- och fritidsförvaltningen har i yttrande daterat 28 september 2015 bland annat framfört följande ”Om man försöker återskapa byggnaden blir det en kopia med ringa kulturhistoriskt värde. Föreslagen nybyggnad på den gamla grundmuren är efter omständigheterna ett bra alternativ. Byggnaden har en modern utformning som liksom den ursprungliga byggnaden sticker ut i miljön genom sina arkitektoniska kvaliteter.”

Miljöförvaltningen har i yttrande daterat 15 oktober 2015 under rubriken Beslut meddelat att: ”Miljönåmnden är positiva till ansökan.”

Tekniska förvaltningen har i yttrande daterat 8 oktober 2015 bland annat framfört följande: ”Tekniska förvaltningen vill också påpeka att det vid byggnation hela tiden skall finnas möjlighet för gående och cyklister att passera på befintlig gång- och cykelväg med minsta återstående bredd på 1,5 meter. Om arbetet påverkar framkomligheten på GC-vågen skall tekniska förvaltningen kontaktas.” Man påpekade även att det kan behövas ytterligare 1-2 parkeringsplatser.

Bygglovenheten har i brev daterat 23 oktober 2015 tillsånt sökanden yttranden från miljö-, tekniska förvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och stadsantikvarien.

Sökanden inkom med reviderade handlingar den 12 november 2015.

Tekniska förvaltningen, renhållningen har med e-post fått tillfälle att yttra sig den 17 december 2015. Tekniska förvaltningen, renhållningen har i muntligt besked den 18 december 2015 meddelat att man ej har något att erinra.

De grannar som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 17 december 2015.

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



Diarienummer BN 802/2015

Ågaren till fastigheterna Stensjön 1:66 hade inget att erinra. Ågarna till fastigheterna Stensjöberg 2, 3, 4 och Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) hade erinringar och synpunkter kring bland annat parkeringsplatser, trafikintensitet, utfarter, snöröjning, befintlig till viss del nedbrunnen byggnad, anläggnings- och förråtningskostnader m.m.

Bygglovenheten överlämnade den 8 januari 2016 sökanden yttrande från Stensjöberg 2, 3, 4 och Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) till sökanden.

Den 14 januari 2016 inkom kompletterande yttrande från en av fastighetsågarna till Stensjöberg 3 och den 18 januari 2016 inkom kompletterande yttrande från en av fastighetsågarna till Stensjöberg 4.

Bygglovenheten överlämnade den 22 januari 2016 sökanden yttrande från Stensjöberg 3 och 4 till sökanden.

Sökanden inkom med reviderad handling (situationsplan) 5 februari 2016.

Reviderad handling tillsåndes grannar den 8 februari 2016 för möjlighet att yttra sig.

Ågaren till fastigheterna Stensjön 1:66 hade inget att erinra. Ågarna till fastigheterna Stensjöberg 2, 3, 4 och Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) hade erinringar och synpunkter angående bland annat parkeringsplatser, trafikintensitet, utfarter, snöröjning, befintlig till viss del nedbrunnen byggnad, kostnader m.m.

Bygglovenheten överlämnade den 25 februari 2016 sökanden yttrande från Stensjöberg 2, 3, 4 och Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) till sökanden.

Sökanden inkom med reviderad handling, (situationsplan) 4 mars 2016.

Reviderad handling tillsåndes grannar den 10 mars 2016 för möjlighet att yttra sig.

Ågaren till fastigheterna Stensjön 1:66 hade inget att erinra.

Ordförande i Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) har i yttrande den 15 mars 2016 bland annat skrivit ”Vi i Stensjöbergs Samfållighetsförening har inget att erinra mot bygglovhandling 2016-03-10 mer än att det skall till en möjlighet att vända bilar på parkeringsytan så att man inte behöver backa ut. Vi vill även påpeka att vi kan vara intresserade av att sälja en del av vår mark omedelbart öster om fasatigheten för att där bygga 2 parkeringsplatser till berörd fastighet, med infart från Rådavågen.”

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



Ågarna till fastigheten Stensjöberg 4 har i yttrande den 25 mars 2016 bland annat skrivit "Vi noterar att parkeringsplatserna åndrats, men saknar höjångivelser och anslutning till befintlig väg. Om anslutning utformas enligt vår tidigare skiss med våndmånglighet på tomtmark har vi inget att anmärka mot den nya ånsökan."

Bygglovenheten överlåmnade den 30 mars 2016 sökanden yttrande från Stensjöberg 4 och Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) till sökanden.

Ågarna till fastigheten Stensjöberg 2 har i yttrande den 29 mars 2016 erinringar och synpunkter angående bland annat parkeringsplatser, våndzon, servitut m.m.

Ågarna till fastigheten Stensjöberg 3 har i yttrande den 29 mars 2016 erinringar och synpunkter angående bland annat parkeringsplatser, buller, trafikintensitet, snöröjning m.m.

Bygglovenheten sände den 1 april 2016 sökanden yttrande från Stensjöberg 2 och 3 till sökanden.

Mångligheten att lägga 2 parkeringsplatser omedelbart öster om fastigheten har utretts och funnits omångliga att genomföra på grund av detaljplanens bestämmelser samt att man ej kan ha fler korsande in och -utfarter över den befintliga gång och cykelbana samt ut på den högt trafikerade Råдавägen.

Sökande tog kontakt med fastighetsågarna med erinringar.

Ågarna till fastigheterna Stensjöberg 3 och 4 har i yttrande med e-post den 17 april 2016 skrivit bland annat: "Efter möte med Birgitta Wallenstam accepterar vi i Fastigheterna Stensjöberg 3 och 4 (se nedan fullmakt för nr 4) att två P-platser förlågges så långt åt väster som måjligt på BW:s tomt. Dvs mellan tomtens nordvästra hörnmarkering och närmaste lyktstolpe. Vi godtar att P-platserna placeras vinkelrätt mot vägen. På så sätt erhålles samma bredd på parkeringsinfarten som befintliga hus i området har, ca 6 m. Vidare gör vi avkall på tidigare krav som våra fastigheter hade rörande in/utfart på vägen och accepterar att man backar ut på vår Samfållighetsväg likadant som bef. fastigheter."

Ordförande i Stensjöbergs Samfållighetsförening (S:2) har i yttrande med e-post den 19 april 2016 bland annat skrivit "Stensjöbergs samfållighet godkänner Birgitta Wallenstams senaste förslag ifrån 160418, innehållande 2 parkeringsplatser rätvinkligt mot vägen på hennes tomts NV hörn."

Ågarna till fastigheten Stensjöberg 2 har på ritning inlåmnad till byggnadsnåmnden den 20 april 2016 bland annat skrivit "Nedanstående placering av

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



2 p-platser enligt befintligt servitut godkånes”.

Sökanden inkom med reviderade handling den 21 april 2016 där man tagit hänsyn till synpunkterna från senaste yttranden.

Tekniska förvaltningen har i muntligt den 22 april 2016 meddelat att man ej har någon erinran.

Ågaren till fastigheterna Stensjön 1:66 har i muntligt den 27 april 2016 meddelat att man ej har någon erinran.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 29 oktober 2015.

Planbeskrivningen medger att ”Ny byggnad med i huvudsak samma omfattning och utformning får uppföras endast om befintlig byggnad skadats av våda. Detta avser t.ex. att byggnaden drabbats av oavsiktlig brand av sådan omfattning att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa byggnaden i ursprungligt skick.”

Förvaltningen bedömer som att det inte är ekonomiskt försvarbart att återställa den brandskadade byggnaden i ursprungligt skick.

Detaljplanens ändamål avser kontorsändamål. Ansökan avser bostäder vilket var det ändamål som den nedbrunna byggnaden användes för. Förvaltningen bedömer att användningen med bostäder överensstämmer med detaljplanens syfte och att bygglov kan beviljas.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att förutsättningarna är uppfyllda och därmed kan bygglov ges.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

Avgiften för bygglov är 57 590 kronor.

Planavgiften är 106 320 kronor.

Avgiften för utstakning enligt tidsersättning.

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



Avgiften för lågeskontroll är 3 323 kronor. Moms 25 % tillkommer för lågeskontroll.

Faktura skickas i eget brev. Taxan är faststålld av kommunfullmåktige.

För beslutet gåller fóljande villkor

Innan byggnadsarbetena påbörjas skall Ni låta utföra utstakning av åtgårder murar/parkeringsplatser (utmårkning av låget på marken, utförd av sakkunnig måtpersonal).

Ni skall låta utföra lågeskontroll för åtgårderna senast när byggnadsarbetena avslutats.

Tekniskt samråd behövs för åtgårderna. Kontakta handläggaren för byggtillsynen för att bestålla tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Kontrollplan ska låmnas in.

Ni får inte fõreta åtgårder inom planområdet som fõrsåmrar stabiliteten (schaktning, fyllning, pålning) utan att geoteknisk utredning visar att åtgården är möjlig.

Upplysningar

Yttrandena från Miljö- och tekniska fõrvaltningen skall fõljas.

Åtgården får inte påbörjas fõrrån byggnadsnåmnden låmnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Startbeskedet är skriftligt.

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

Åtgården kan kråva tillstånd av eller anmålan till polisen för eventuellt anvåndande av Allmån platsmark så som gång- och cykelbanan.

Lovet upphår att gålla om åtgården inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kap. 43 § PBL). Enligt Radonriskkartan för Gõtoborgs och Mõlnåls kommuner ligger fastigheten inom riskområde för radon. Skyddsåtgårder kan behõvas.

Udstakning och lågeskontroll kan bestållas hos stadsbyggnadsfõrvaltningens kart- och måtavdelning. Tfn 031-315 14 50, e-post matning@molndal.se

Byggtillsynen handlåggs av Christina Gredenlag, tfn 031-315 13 94, epost christina.gredenlag@molndal.se.

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



Gustavsson, Sven-Yngve
Djursjövågen 6
437 91 Lindome

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 57

Strekered 1:2 – Nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked

Utdrag:
Akten
Fakturering

Såndlista

Miljöförvaltningen

Byggnadsnåmndens beslut

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

Anders Enelund (M), Bobby Bohlin (M) och Fredrik Lesell (L) reserverar sig mot beslutet.

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-06-16. Ansökan avser uppförande av enbostadshus och garage. Åtgården omfattar ca 108 m² byggnadsarea, ca 206 m² bruttoarea och ca 3 m² öppenarea.

Fastigheten omfattar ca 31 ha.

Föreslaget läge är belåget på skifte ett öster om befintlig gårdsbildning och ca 175 m söder om Hållesåkersvågen och belågen på en plåtå.

Reviderad situationsplan inkom 2016-02-08.

Ansökan var komplett 2016-02-08.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6, R7 – områden med stora friluftss- och naturvärden utanför samlad bebyggelse.

Ingen ny bebyggelse är lämplig, vid den allmänna lämplighetsprövningen skall hänsyntas till områdets friluftss- och naturvärden. Fastigheten ligger söder om Hållesåkersvågen som trafikeras med kollektivtrafik.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-10-14 och 2016-02-16. 2016-01-27 inkom negativt yttrande från miljöförvaltningen. Sökanden har reviderat föreslaget läge 2016-02-08. 2016-03-22 inkom yttrande där man är positiv till lokaliseringen om bullerutredning görs samt redovisning av hur enskilt vatten och avlopp löses.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-10-14 och 2016-02-16 samt 2016-02-23, Hållesåker 3:6, 3,5, Strekered 1:17, 1:25, 1:30, 1:5, 1:29. 2015-10-28 inkom yttrande angående tillfartsvåg från ågaren till Hållesåker 3:6. 2015-10-26 inkom yttrande från ågaren till Hållesåker 3:5. 2016-02-25 inkom nytt yttrande

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



från ägaren till Hållesåker 3:5 angående tillfartsväg, ytvatten och stora naturvärden på det reviderade förslaget.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden strider mot de rekommendationer som finns för området i översiktsplanen.

Av 1 kap 2 §, plan- och bygglagen framgår det att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten.

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

Enligt 2 kap 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 beskaffenhet till läge och behov. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtätning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl. a. mer bilåkande och enskilt avlopp.

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 samhällsservice i övrigt. Marken är inte lämpad för ändamålet och ett nytt enbostadshus ökar belastningen på övrig samhällsservice.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda vid en avvägning av det enskilda intresset mot det allmänna intresset.

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 krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller

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



fårhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

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

Lånsstyrelsen har gjort ett liknande ställningstagande 2013-07-24, 403-5621-2013 En detaljpanelåggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagen tomtplats inte är en lucktomt då det saknas en i omkringliggande bebyggd miljö.

I området finns sju bostadshus. Fårhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt åtta bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten försörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M778-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsåläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området kring Strekered i nulåget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

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 bedömningen utifrån ovan nämnda skåler att fårhandsbesked för bygglov av enbostadshus inte kan lämnas.

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



Kommunicering

Sökanden har i underråttelse 2015-10-15 och 2016-02-18 (reviderat förslag) meddelats att förvaltningen kommer föreslå byggnadsnåmnden avslag.

2016-04-28 inkom svar från sökandens barnbarn. Det framförs skål om hur driften av gården ska ordnas, närheten till kollektivtrafik, VA-frågan som löses enskilt m.m.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Anders Enelund (M) föreslår att byggnadsnåmnden ska ge positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag, Anders Enelunds (M) förslag att ge positivt förhandsbesked och förvaltningens förslag att besluta som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Ordföranden ställer dessa förslag mot varandra och finner att byggnadsnåmnden beslutar som förhandsbesked att åtgården inte kan tillåtas på platsen.

Reservation

Anders Enelund (M), Bobby Bohlin (M) och Fredrik Lesell (L) reserverar sig mot beslutet.

Avgift

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

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till 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



Hannasson, Moses

Topasgatan 27 Lgh 1401

421 48 Västra Frölunda

§ 58

Tulebo 1:12 – Nybyggnad av enbostadshus

Utdrag:

Akten

Fakturering

Statistik bostadsbyggande

Skatteverket

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgården kråvs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Peter Kållö.

Kontrollansvarig:

Beslut

Peter Kållö

Probi Control AB

Fyrskjppsvågen 5

423 40 Torslanda

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-04-01. Ansökan avser uppförande av enbostadshus i ½ plan som ersättning för nerbrunnet hus. Åtgården omfattar ca 113 m² byggnadsarea, ca 113 m² bruttoarea. Byggnadshöjden är 3,5 m. Takvinkel 38 grader. Tegelröda betongpannor och gul stående träpanel NCS kulör 1747-Y13R. Staket har uppförts runt fastigheten delvis på kommunens mark.

Ansökan var komplett 2016-04-29

Brev om lov

Såndlista

Miljöförvaltningen

(beslut)

Förutsättningar

Planförutsättningar

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R5 – område. För område med denna beteckning gäller område kring tätort.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-04-06. 2016-04-29 inkom yttrande där miljöförvaltningen anser att VA går att lösa.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-04-06, Tulebo 1:77, 1:81. Inga synpunkter har inkommit.

Post- och Inrikes

Tidningar

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-04-08.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

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



Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Avgift

Avgiften för bygglov är 37 665 kronor.

Avgiften för utstakning är 7 974 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 3 323 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

Ni får inte påbörja byggnadsarbetena innan förrån startbesked lämnats för rivning av befintlig byggnad.

Rivningsanmälan ska inlämnas för befintlig byggnad.

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

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

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

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

Upplysningar

Åtgården får inte påbörjas förrån byggnadsnåmnden lämnat ett startbesked (enligt 10 kap. 3 § PBL). Startbeskedet är skriftligt.

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

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

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

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



behåvas.

Utstakning och lågeskontroll kan bestållas hos stadsbyggnadsförvaltningens kart- och måtavdelning. Tfn 031-315 14 50, e-post matning@molndal.se

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

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



Diarienummer BN 1140/2015

Mark- och miljödomstolen, Vänersborgs tingsrätt
mmd.vanersborg@dom.se

§ 59

Sjövalla 1:58 – Överklagande av negativt förhandsbesked, yttrande

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder yttrandet.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden meddelade negativt förhandsbesked på fastigheten 2015-11-11. Beslutet överklagades av sökanden. Länsstyrelsen avslog överklagandet. Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt har förelagt byggnadsnämnden att yttra sig över en skrivelse från sökanden.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till yttrande. I korthet innehåller yttrandet argument mot det som sökanden framför.

Hästverksamhet i sig är inte jordbruk, och det är inte fråga om ett generationsskifte.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända yttrandet.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 9 maj 2016 § 46.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande 2016-04-27.

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



Diarienummer BN 891/2004

Mark- och miljööverdomstolen

§ 60

x – Olovlåga avvåkelser, yttrande till Mark- och miljööverdomstolen

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden översånder yttrandet 2016-05-03 till mark- och miljööverdomstolen.

Årendebeskrivning

2013-11-20 förelade byggnadsnåmnden x att riva den del av kållaren som inte är överbyggd med kolonistugan och återstålla marken till ursprungliga nivåer och skick. En ritning visade vilka väggar och tak som ska rivas. Förelåggandet förenades med vite om 200 000 kr.

x överklagade inte förelåggandet.

Byggnadsnåmnden begårde 2015-09-24 att vitet skulle dömas ut, eftersom förelåggandet inte följts. Mark- och miljöödomstolen avslag begåran, i korthet med motiveringen att det finns oklarheter i förelåggandet avseende återstållandet av marken.

Byggnadsnåmnden överklagade domen genom ordförandebeslut.

Bedömning

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning är förelåggandet tillräckligt tydligt, särskilt med tanke på att x är den som uppförde kållaren. Mark- och miljöödomstolen har behandlat ett överklagande av ett liknande förelåggande som gäller grannen. Domstolen har i det målet ansett att en nästan identisk formulering om återstållandet av marken inte har några oklarheter. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att det är anmärkningsvärt att mark- och miljöödomstolen bedömer förelåggandet så olika.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att översånda yttrandet 2016-05-03 till Mark- och miljööverdomstolen.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

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



Diarienummer BN 891/2004

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 9 maj 2016 § 47.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande 2016-05-03.

—

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



Diarienummer BN 892/2004

Mark- och miljööverdomstolen

§ 61

x – Olovliga avvikelser, yttrande till Mark- och miljööverdomstolen

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden översånder yttrandet 2016-04-29 till mark- och miljööverdomstolen.

Årendebeskrivning

2013-11-20 förelade byggnadsnåmnden x att riva den del av kållaren som inte är överbyggd med kolonistugan och återstålla marken till ursprungliga nivåer och skick. En ritning visade vilka väggar och tak som ska rivas.

Förelåggandet förenades med vite om 200 000 kr.

x överklagade förelåggandet, men länsstyrelsen och mark- och miljöödomstolen avslog överklagandet. I domskålen menade mark- och miljöödomstolen att det fanns inga oklarheter avseende vad förelåggandet omfattar. Byggnadsnåmnden begårde 2015-09-24 att vitet skulle dömas ut, eftersom förelåggandet inte följts. Mark- och miljöödomstolen avslog begåran, i korthet med motiveringen att det finns oklarheter i förelåggandet avseende återstållandet av marken.

Byggnadsnåmnden överklagade domen genom ordförandebeslut.

Bedömning

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning är förelåggandet tillräckligt tydligt, särskilt med tanke på att x har ågt byggnaden från början och är den som uppförde kållaren. Stadsbyggnadsförvaltningen menar också att det är anmärkningsvärt att mark- och miljöödomstolen bedömer förelåggandet så olika vid olika tillfällen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att översånder yttrandet 2016-04-29 till mark- och miljööverdomstolen.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 9 maj 2016 § 48.

Stadsbyggnadsförvaltningens yttrande 2016-04-29.

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



§ 62

Deltagande i konferenser

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner deltagandet i nedanstående möte som förrättning.

Lenart Svensson (V) har varit på "Byggsamverkan Västra Götalandsregionen" på länsstyrelsen.

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



§ 63
Information

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut
Byggnadsnåmnden tackar för informationen.

17. Ekonomisk rapport
 18. Rapport från medarbetarenkåten
 19. Öppna överklagade årenden
 20. Information om bodarna i Kållered
 21. Information sopskåp
- _____

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