



Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 17.50

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande

Raymond Carlsson (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Lauren (KD)

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Tjänstgörande ersättare

Anette Ek (S)

Ulf Bo Nilsson (M)

Övriga närvarande

Ersättare

Joacim Carlström (S)

Hasse Nygren (S)

Stina Roempke (V)

Staffan Holmgren (M)

Isabelle Vramsten (M)

Karin Karlson (L)

Tjänstemän m.fl.

Peter Holmström, Stadsbyggnadsförvaltningen

Bo Rydström, ”

Annika Fehrling, ”

Björn Ekblad, ”

Christina Gredenhag, ”

Ulf Winter, ”

Jacob Ramnekrok, ”

Anna-Lena Levin, ”

Michael Andersson, ”

Staffan Sjöberg, ”

Maria Sasinka-Bartolich ”

Lisa Östman ”, § 98-104



Utses att justera Bobby Bohlin (M)

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, senast torsdagen den 29 september 2016

Underskrifter Sekreterare _____ Paragrafer: 94-104

Staffan Sjöberg

Ordförande _____

Lennart Svensson

Justerande _____

Bobby Bohlin

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2016-09-21

Datum för
anslagets uppsättande

Datum för
anslagets nedtagande

Förvaringsplats
för protokollet

Underskrift _____

Innehållsförteckning

Ändring av ärendelistan	§ 94
Meddelanden	§ 95
Anmälan av delegeringsbeslut	§ 96
Annestorp 2:514 – Nybyggnad av enbostadshus	§ 97
Klev 1:1 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked, avstyckning	§ 98
Leopold 3 – Anläggande av p-platser	§ 99
Bandomaren 2 – Tillbyggnad av enbostadshus med altan och plank samt uppförande av stödmur, beslut om lov och fastställande av kontrollplan	§ 100
x – Anmälan om byggnation för nära tomtgräns	§ 101
Budget 2017-2019	§ 102
Deltagande i konferenser	§ 103
Information	§ 104



§ 94

Ändring av ärendelistan

Informationsärende Kållerød 1:126 och Forsåker 1:42 tillkommer.

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



§ 95 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Blockflöjten 3 – 30 överklaganden angående tidsbegränsat lov för nybyggnad av flerbostadshus/boendepaviljonger och p-plats. (Dnr 485/16)
 - b. Forsåker 1:101 – 12 överklaganden av tidsbegränsat bygglov för boendepaviljonger.(Dnr (668/16)
 - c. Dvärred 3:64 – Överklagan av avgift för beslut gällande startbesked och fastställande av kontrollplan angående tillbyggnad (Attefall). Länsstyrelsen avslår överklagandet. (Dnr 653/14)
 - d. Blockflöjten 3 – Förvaltningsrätten avslår ett överklagande angående tidsbegränsat lov för nybyggnad av flerbostadshus/boendepaviljonger och p-plats. (Dnr 231/16)
 - e. Spårröd 1:11 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående nekat förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 133/16)
- _____

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



§ 96

Anmålan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden godkåner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§D 653 - §D 797

Bostadsanpassningsårenden

2015-094	2015-283	2016-012	2016-063	2016-067
2016-069	2016-070	2016-086	2016-095	2016-120
2016-152	2016-159	2016-161	2016-168	2016-170
2016-176	2016-183	2016-185	2016-188	2016-189
2016-192	2016-196	2016-197	2016-198	2016-199
2016-200	2016-201	2016-204	2016-206	2016-214
2016-218	2016-219	2016-220	2016-221	2016-222
2016-224	2016-233	2016-237	2016-239	2016-244
2016-246				

Övriga delegeringsbeslut

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Andersson, Filip

Hedegatan 34

431 64 Mölnådal

§ 97

Annestorp 2:514 – 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: Bengt Carlsson.

Kontrollansvarig:

Beslut

Bengt Carlsson

Byggnadskonsult 23

Skårtorpsvågen 41

438 92 Hårryda

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2015-09-23. Ansökan avser uppförande av enbostadshus och garage. Åtgården omfattar ca 150 + 40 m² byggnadsarea, ca 190 m² bruttoarea.

Byggnadshöjden är med en takvinkel på 27 grader.

Liggande träpanel i NCS-kulör 0501-Y01R och 0802-6984 och gråa betongpannor.

Avstyckningen föregicks av positivt förhandsbesked 2013-09-25 BN § 84. Gemensamhetsanläggning är flyttad genom lantmåteriförrättning. Garaget är flyttat till 4,5 m från tomtgråns i öster.

Brev om lov

Såndlista

Birger Lörqvist (e-post)

Ansökan var komplett 2016-08-15.

Förutsåttningar

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Ågarna till Annestorp

2:88

Gudrun Dahlquist

Sven-Gunnar Dahlquist

Kristinagatan 9A LGH

1003

722 11 Västerås

Planförutsåttningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 och R6 – område. För område med denna beteckning gåller stora opåverkade områden och stora friluftsvården.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2015-11-26. 2015-12-14 inkom yttrande där miljöförvaltningen är positiv då kulvert ska anordnas i samråd med berörda fastighetsågare.

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2015-11-26 och 2016-08-17, Annestorp 3:31, 2:156, 2:89, 2:148, 2:88 och 2:130. 2015-12-03 inkom yttrande från ågaren till Annestorp 2:156 angående låge och utformning av våg, dike och parkeringsplats, garagets placering, ytvatten och låge för VA. 2015-12-04 inkom synpunkter från ågarna till Annestorp 2:130 angående VA,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



stråckning av vāg, garagets placering till GA 25 och trafikproblem pā Djurstensvāgen.

Synpunkter har inkommit 2016-09-01 efter flytt av gemensamhetsanlāggningen frān āgarna till Annestorp 2:88, samma som tidigare. I sista situationsplanen ār garaget flyttat 4,5 frān tomtgrāns mot öster.

Bedömning

Stadsbyggnadsfårvåltningen har besiktigat platsen 2016-01-22.

Enligt 9 kapitlet 31 § PBL (plan- och bygglagen) ska bygglov ges får åtgårder utanfår ett område med detaljplan om det inte behåvs planlāggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgården uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna fårutsåttningar ār uppfyllda.

Stadsbyggnadsfårvåltningen går den samlade bedåmningen att bygglov kan beviljas.

Fårslag till beslut

Stadsbyggnadsfårvåltningen fårslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott fårslår detsamma.

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-12 § 73.

Avgift

Avgiften får bygglov ār 44 300 kronor.

Avgiften får utstakning ār 7 974 kronor.

Avgiften får lāgeskontroll ār 3 323 kronor. Moms 25 % tillkommer får lāgeskontroll.

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

Får beslutet gåller fåljande villkor

Innan byggnadsarbetena pābårjas skall Ni låta utfåra utstakning av åtgården (utmårkning av låget pår marken, utfård av sakkunnig måtpersonal).

Ni skall låta utfåra lāgeskontroll får åtgårderna senast nār byggnadsarbetena avslutats.

Tekniskt samråd behåvs får åtgårderna. Kontakta handlāggaren får att bestålla tid, se kontaktuppgifter under Upplysningar. Kontrollplan ska lāmnas in.

Ni får inte fåreta åtgårder inom planområdet som fårsårmar stabiliteten (schaktning, fyllning, pålning) utan att geoteknisk utredning visar att åtgården ār måjlig.

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



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. Skyddsåtgårder kan behövas.

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

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

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



Jakobsson, Simon

Gamla Hållesåkersvågen 63

437 92 Lindome

§ 98

Klev 1:1 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked, avstyckning

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Årendet bordläggs.

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-06-20. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Åtgården omfattar ca 168 m² byggnadsarea, ca 200 m² bruttoarea. Aktuell åtgård är belågen direkt väster om befintligt enbostadshus. Fastigheten omfattar ca 4,2 ha i två skiften.

Ansökan var komplett 2016-06-20.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbeståmmelser.

Föreslagen åtgård ligger inom R1-område och angrånsar till R4-område där befintligt bostadshus ligger.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. Områden med denna beteckning är skyddsvårda genom att de är relativt orörda. För områdena gäller nuvarande markanvändning får inte föråndras i nåmnvård grad. Detta innebär att endast en mycket begrånsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befintliga fritid- eller helårshusområden kan medges. Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen. För ny bebyggelse intill större vågar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras för att pröva frågan.

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 tillåmpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

En detaljpanelåggning av området är inte aktuell enligt gällande

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



översiktsplan 2006.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2016-06-20. 2016-09-01 inkom yttrande utan synpunkter.

De grannar och andra sakågere som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2016-06-20, Klev 1:1, 1:3, 1:4, 1:5, Skräppholmen 2:8, Hållesåker 6:4. Inga synpunkter har inkommit.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgården inte kan tillåtas på platsen 2016-06-27. Svar har kommit in 2016-07-18. Sökanden har anfört att åtgården inte kommer medföra någon större miljöpåverkan eller några kommunalekonomiska konsekvenser.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2016-06-23.

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 tillämpas 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

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



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

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

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

Övrigt

Enligt 2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen ska hänsyn tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Föreslaget läge har en grusväg med god standard ca 1,2 km från Norra Hållesåkersvägen. Norra Hållesåkersvägen trafikeras med kollektivtrafik vid Hållesåkersskolan.

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

I området finns 10 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 11 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

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



allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte planerat för utbyggnad av kommunalt VA.

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

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

Lindome 332:1 är en fornlämning som finns på den aktuella platsen, bytomt/gårdstomt. Kontakta riksantikvarieämbetet för fler detaljer. I skrivelse från sökanden 2016-07-18 har frågan utretts.

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

Tidigare sammanträde 2016-08-24

BN § 83 återremitterade byggnadsnämnden ärendet för att invänta svar från miljöförvaltningen. Svar inkom 2016-09-01.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) föreslår att byggnadsnämnden ska ge positivt förhandsbesked. Raymond Carlsson (S) föreslår att byggnadsnämnden ska gå på förvaltningens förslag och besluta som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Lennart Svensson (V) föreslår att ärendet bordläggs.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns tre förslag och frågar först om ärendet ska avgöras idag eller bordläggas. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet.

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



Hsb Brf Leopold
Box 305/Hsb Mölnåls
Jan Olson
431 24 Mölnåls

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 99

Leopold 3 – Anläggande av p-platser

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar inte bygglov.

Ärendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-03-17. Ansökan avser nyanläggning av 5 stycken parkeringsplatser för en bostadsrättsförening med flerbostadshus, platserna utförs så att varje plats får in- och utfart vinkelrätt mot Hagåkersgatan. Parkeringsplatserna anläggs på en befintlig gråsyta, en befintlig häck mellan gråsytan och den befintliga trottoaren tas bort. Trottoaren kommer att passeras för nyttjande av platserna. Åtgärden omfattar ca 60 m². Ansökan var komplett 2016-07-19.

Ärendet innehöll ursprungligen även bygglov för en miljöstation. Sökande meddelade i e-post den 19 juli 2016 att miljöstationen utgår ur ansökan.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i telefonsamtal med sökanden föreslagit alternativa ytor för nya parkeringsplatser inom fastigheten.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-3357 för bostadsändamål.

Byggnaden ingår i området "Hagåkersgatan Håradsgatan m.fl." i Mölnåls stadskulturmiljövårdsprogram, området är utpekats som kulturhistoriskt värdefullt. Kulturmiljövårdsprogrammet är en viljeinriktning som är antaget av kommunfullmäktige år 2000.

Yttranden

Miljöförvaltningen, Måtenheten, Planenheten, Mark- och exploateringsenheten och Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig den 23 mars 2016.

Tekniska förvaltningen har i skriftligt yttrande diariefört den 2 maj 2016 bland annat meddelat att man: "hellre ser att parkeringen löses på annat sätt. Det är redan i nulåget många parkeringar där fordon backar ut i

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



Hagåkersgatan och ser helst att ytterligare parkering av denna typ undviks.”

Sökande har muntligen under telefonsamtal den 19 maj 2016 informerats om att tekniska förvaltningen i sitt yttrande är kritisk till parkeringsplatsernas placering och att ett kompletterande yttrande skall inkomma.

Tekniska förvaltningen har i skriftligt kompletterande yttrande diariefört den 20 maj 2016 bland annat meddelat att: ”Tekniska förvaltningen anser att det inte är lämpligt att anlägga parkeringsplatser i enlighet med denna ansökan. Detta skulle innebära att man backar ut i trafikmiljön. Det finns redan denna typ av parkering på gatan som i viss mån orsakar problem. att asfaltera upp denna yta innebär även en utvidgning av trafikmiljön, vilket inte efterstråvas i området. Om ytterligare parkeringsplatser ska anläggas görs bedömningen att detta på bästa sätt görs mitt emot befintliga garageportar, snedställda parkeringar är att föredra.”

Bygglovenheten har i e-post den 1 juni 2016 tillsänt sökanden tekniska förvaltningens båda yttranden.

Sökande har i e-post den 3 juni 2016 svarat på tekniska förvaltningens yttranden och vidhåller sin ansöknin. Man skriver bland annat:
”-Ett bygglov för motsvarande P platser med samma angörningsteknik som i detta bygglov söktes 2009 och beviljades, åtgärden utfördes inte av Föreningen av olika orsaker
Men belastningen på gatan motsvarar det sökta lovet.
-Att ställa bilarna inne på gården minskar helt klart de grönytor som är av högre boendekvalitet än de ytor som avses nyttjas i sökt lov.
-Samtliga bilar oaktat var dom parkeras skall förr eller senare ut på gatan varvid trafikmiljön berörs på samma sätt.
-Där de nya P platserna planeras utföras finns en trafikskyltning som redan i dag påverkar flödet positivt vad gäller minskade problem med bilar som skall ut på gatan.”

Sökandes svar förändrar inte byggnadsnåmndens bedömning.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig den 30 augusti 2016.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien har i muntligt yttrande den 2 september 2016 meddelat att åtgärden bedöms ej beröras av bestämmelser och rekommendationer i Mölnåls stads kulturmiljövårdsprogram.

Inga grannar eller sakägare har bedömts vara berörda.

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



Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag med brev den 2 september 2016.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen besiktigade platsen första gången den 14 juni 2016 och därefter vid ett flertal tillfällen.

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.

Platsen bedöms inte lämplig för ändamålet med hänsyn till 2 kapitlet 5 § PBL med avseende på människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor samt 2 kapitlet 6 § PBL med punkterna angående skydd mot trafikolyckor och behovet av en god trafikmiljö.

Parkeringsplatsens anordnande bedöms också strida mot 8 kapitlet 4 § PBL bestämmelser om tomter, tomter skall ordnas så att betydande olägenhet för omgivningen eller trafiken inte uppkommer samt att risken för olyckor skall begränsas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att förutsättningarna för att ge bygglov enligt 9 kapitlet 30 § PBL inte uppfylls varför bygglov inte kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden inte beviljar bygglov.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag

Ulf B Nilsson (M) föreslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnåmnden beslutar enligt förvaltningens förslag.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll den 12 september 2016 § 75.

Avgift

Avgiften för avslag för bygglov är 6 202 kronor.

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

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



Lind, Jonas

Fyråkersgatan 3

431 62 Mölnåls

§ 100

Bandomaren 2 – Tillbyggnad av enbostadshus med altan och plank samt uppförande av stödmur, beslut om lov och fastställande av kontrollplan

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beviljar bygglov med stöd av 9 kap 31 b §, plan-och bygglagen. Byggnadsnåmnden ger startbesked.
Byggnadsnåmnden fastställer kontrollplan ankomststämplad 2016-05-09.
Tekniskt samråd och en kontrollansvarig kråvs inte i detta årende.

Årendebeskrivning

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2016-05-09. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus (radhus) med altan och plank samt uppförande av stödmur. Åtgården omfattar ca 37 m² byggnadsarea, tillika öppenarea. Stödmuren är ca 8 meter lång.

Ansökan var komplett 2016-05-09.

Brev om lov
Såndlista

Till Bandomaren 1 och
Bandomaren 3
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes
Tidningar

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

För området gäller en detaljplan med aktnummer 14-MÖL-5355 för bostadsåndamål. Åtgården följer inte detaljplanen eftersom altan, plank och stödmur placeras på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas.

Yttranden

De grannar och andra sakågare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 15 juni 2016. Granne på fastigheten Bandomaren 1 begårde på grund av semester förlångd tid för yttrande till den 22 augusti. Grannen på Bandomaren 1 ställer sig negativ till ansökan, då han bland annat menar att det kommer att innebära att det blir en oacceptabel insyn in i deras hus och på deras uteplats. Granne på Bandomaren 3 vill endast ha plank vid altanen, resterande ska vara ett genomsiktligt staket högst en meter högt.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om grannarnas synpunkter. Han upplyser om att staketet i tomtgråns till Bandomaren 1 ska utformas i samråd med dessa men har i övrigt valt att inte kommentera synpunkterna.

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



Skål för beslut

Tillåmpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 31 b § PBL (plan- och bygglagen) kan bygglov ges för inte planenliga åtgärder inom ett område med detaljplan, om avvikelser 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 är uppfyllda.

Byggnadsnåmndens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen den 27 maj 2016.

Ansökan innebär att uteplatsen höjs upp till samma nivå som bostaden innanför och därmed blir mer tillgänglig än idag. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte innebär ökad insyn till grannar i någon nämnvärd omfattning.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt tillbyggnad kan tillåtas. Den medför en liten avvikelse från detaljplanen men uteplatsen blir tillgänglig och gör att bostaden blir mer ändamålsenlig.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden beviljar bygglov och ger startbesked.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-12 § 77.

Avgift

Avgiften för bygglov är 4 430 kronor.

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

Följande handlingar ska lämnas in till byggnadsnåmnden som underlag för slutbesked

Ifyllt och undertecknad kontrollplan som visat att kontrollerna är utförda med godkänt resultat.

Upplysningar

Innan byggnadsdelen får tas i bruk måste byggnadsnåmnden ha meddelat slutbesked (enligt 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen). Slutbeskedet är skriftligt.

Lovet och startbeskedet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen beslutet vinner laga kraft (enligt 9 kapitlet 43 § plan- och bygglagen).

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (25)

2016-09-21

Diarienummer BN 368/2016

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.

Byggtillsynen handläggs av Kajsa Reimers, telefon 031-315 13 64, epost kajsa.josefsson-reimers@molndal.se.

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



x

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 101

x – Anmålan om byggnation för nära tomtgråns

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden beslutar att x och x solidariskt ska betala en byggsanktionsavgift på 11 629 kronor för att ha startat utan startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader från det att beslutet delgivits.

Byggnadsnåmnden förelågger x och x ågare till fastigheten att senast två månader från detta beslut vunnit laga kraft riva den olovligt uppförda komplementbyggnaden.

Brev om beslut

x

x

x

Årendebeskrivning

Den 8 april 2015 fick byggnadsnåmnden en anmålan gållande uppförd komplementbyggnad. Den 14 april 2015 kontaktades fastighetsågaren för att få en förklaring till byggnationen. Den 29 april 2015 förklarade de att en helrenovering hade gjorts av det gamla hånshuset och att man förstärkt grunden och bytt ut väggar och tak. Inmåtning av byggnaden gjordes 2015-05-21, som visade att byggnaden är 17,45 m² stor, placerad 3 meter från grånsen till grannen i väster och 3 meter från naturmarken i söder. Den 27 april 2016 besökte byggnadsnåmnden fastigheten tillsammans med fastighetsågarna. Det kunde konstateras att en byggnad uppförts på grunden till den byggnad som tidigare låg på platsen. Då uppmåttes byggnadens högsta höjd till 3,25 meter från marken invid byggnaden. Att döma av kartbilder och flygfoton har byggnaden utvidgats något åt söder jämfört med ursprunglig byggnad.

Då bårande konstruktion, väggar, fönster och tak har bytts ut och utformning av väggar och tak har åndrats, bedömer byggnadsnåmnden att det är fråga om en nybyggnation och inte en renovering. Åtgården bedöms vara utförd under våren 2015.

Förutsåttningar

Planförutsåttningar

För fastigheten gåller detaljplan 14-MÖL-6998 med åndamålet boståder. Åtgården avviker från detaljplanen avseende placering på mark inte avsedd att bebyggas samt att tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad åverskrids.

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



Kommunicering

Fastighetsågarna har kommit in med yttrande den 29 augusti 2016, där de i huvudsak hävdar att det inte rör sig om nybyggnation, utan om en renovering av befintlig komplementbyggnad.

Motivering

Åtgården kråver lov

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 9 kapitlet 2 § kråvs bygglov för nybyggnad. Byggnadsnåmnden bedömer att bygglov inte kan ges, då den till större delen är placerad på mark som inte får bebyggas och byggnadshöjden överskrider med cirka 75 centimeter.

Åtgården är inte en bygglovsbefriad åtgård

Enligt PBL 9 kapitlet 4 a § kråvs det, trots 2 §, inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en komplementbyggnad med en byggnadsarea på mindre än 25,0 kvadratmeter, med en taknockshöjd mindre än 4 meter. Byggnaden ska placeras minst 4,5 meter från grannarnas tomtgråns om inte grannarna medger en närmare placering. Grannemedgivande finns inte och kan inte heller förväntas.

Byggsanktionsavgift

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 11 kapitlet 51 § ska byggnadsnåmnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ågare av fastigheten eller byggnadsverket, av den som begick övertrådelser eller av den som fått en fördel av övertrådelser. Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Enligt plan- och byggförråden (PBF) 9 kapitlet 6 § 2 är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § PBL påbörja en sådan nybyggnad som kråver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 PBL eller anmälan enligt 6 kapitlet 5 § första stycket 2 eller 9 PBF innan byggnadsnåmnden har gett ett startbesked för en komplementbyggnad 0,25 prisbasbelopp med ett tillågg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det prisbasbelopp ska användas som gåller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsåttningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 2,5 kvadratmeter och byggsanktionsavgiften för att ha startat utan startbesked har beråknats till 11 629 kronor (se bilaga 1).

Åtgården har inte tagits i bruk utan slutbesked. Det finns därför inte skål att

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



ta ut byggsanktionsavgift för den delen.

I 9 kap. 2 § PBF anges att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en övertrådelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för övertrådelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för övertrådelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skålig tid att vidta rättelse.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnåmnden med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL) förelågger x och x, ågare till fastigheten, att senast två månader från detta beslut vunnit laga kraft, riva den olovligt uppförda komplementbyggnaden.

Byggnadsnåmnden beslutar att x och x ska betala en byggsanktionsavgift på 11 629 kronor för att ha startat utan startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas inom två månader från det att beslutet delgivits.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-12 § 78.

Upplysning

Om förelåggandet (t.ex. att riva) inte följs får byggnadsnåmnden med stöd av 11 kap. 27 § plan- och bygglagen besluta att åtgården ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

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



§ 102

Budget 2017-2019, underlag till budgetbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut

Byggnadsnåmnden översånder budgetförslag och särskild budgetskrivelse till kommunstyrelsen.

Denna paragraf justeras omedelbart.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat om budgettram för byggnadsnåmnden och om kommungemensamma mål. Stadsbyggnadsförvaltningen har med fullmäktiges beslut som grund tagit fram förslag till budget och plan 2016-2018. Förslaget består av ett budgetförslag och en särskild budgetskrivelse.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnåmnden att översåndera budgetförslag och budgetskrivelse till kommunstyrelsen.

Byggnadsnåmndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 2016-09-12 § 79.

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



§ 103

Deltagande i konferenser

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner deltagande i nedanstående möten som förrättning.

Lennart Svensson (V) har deltagit i medborgardialog i Hällesåker och Anders Enelund (M) har deltagit i medborgardialog i Kvarnbyn.

Lennart Svensson (V) och Anders Enelund (M) har deltagit i föredraget ”Effektivare möten”.



§ 104
Information

Utdrag:
Akten

Byggnadsnåmndens beslut
Byggnadsnåmnden tackar för informationen.

- a. Byggsamverkan Västra Götaland
- b. Verksamhetsplan
- c. Ekonomisk rapport
- d. Öppna överklagade årenden
- e. Kållered 1:126
- f. Forsåker 1:42
- g. Information från planeringsutskottet
- h. Information om kommande bygglovsbeslut

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande