



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2017-12-13

Sida 1(50)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 17.50

Beslutande

Ledamöter

Lennart Svensson (V), ordförande

Harri Ikonen (S)

Hans Lundin (MP)

Adam F Laurén (KD)

Anders Enelund (M)

Bobby Bohlin (M)

Fredrik Lesell (L)

Lennart Börjesson (C) ej § 159

Tjänstgörande ersättare

Rolf Ros (S)

Ulf Bo Nilsson (M) § 159

Övriga närvarande

Ersättare

Stina Roempke (V)

Staffan Holmgren (M)

Isabelle Vramsten (M)

Ulf Bo Nilsson (M) ej § 159

Tjänstemän m.fl.

Bo Rydström, bygglovchef

Lisa Östman, planchef § 150-151

Annika Fehrling, bygglovhandläggare

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare

Ulf Winter, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare

Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare

Louise Eiterjord, bygglovhandläggare

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2017-12-13

Sida 2(50)

Utses att justera Bobby Bohlin (M)

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen, onsdagen den 20 december

Paragrafer 150-168

Underskrifter

Sekreterare _____ Paragrafer: 150-168
Christina Jornert

Ordförande _____
Lennart Svensson

Justerande _____
Bobby Bohlin

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Instans Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2017-12-13

Anslag sätts upp

Anslag tas ner

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltningen

Underskrift _____

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 150
Information från planeringsutskottet	§ 151
Meddelanden	§ 152
Anmälan av delegeringsbeslut	§ 153
Hassungared 2:30 – Nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked	§ 154
Hassungared 3:17 – Ansökan om förhandsbesked, två bostadshus	§ 155
Kikås 1:25 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 156
Knipered 4:12 – Nybyggnad av enbostadshus, ersättning	§ 157
Källered 1:135 – Nybyggnad av handelsbyggnad	§ 158
Sagered 3:3 – Tidsbegränsat lov, uppställningsplats för containers	§ 159
Sandbäck 1:59 – Nybyggnad av enbostadshus med garage, förhandsbesked	§ 160
X – Ändring av enbostadshus, ombyggnad carport till garage samt mur/plank	§ 161
X – Uppsättning av mur, staket samt plank	§ 162
X– Anmälan om olovligt byggande	§ 163
Lodet 3 – Tillbyggnad av enbostadshus, fasadändring samt rivning del av bef byggnad	§ 164
Begäran om remissyttrande - Grönplan för Mölnåls stad	§ 165
Stadsbyggnadsförvaltningen – Verksamhetsplan 2018-2020	§ 166
Deltagande i konferenser	§ 167
Information	§ 168



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

4 (50)

2017 -12-13

§ 150

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Informationsärende Tillsynsplan utgår, beslutsärende Lodet 3 tillkommer.
Lennart Börjesson (C) anmäler jäv i ärende 11, Sagered 3:3.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (50)

2017 -12-13

§ 151

Information från planeringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Ärendet

Planchef Lisa Östman redogör för ärendena från senaste planeringsutskottet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (50)

2017 -12-13

§ 152 Meddelanden

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Annestorp 5:29 – Överklagande angående dagvatten på grannes fastighet. (Dnr 1078/17)
 - b. Mården 1 och Krokslätt 1:37 – Två stycken överklagande av beviljat bygglov för nybyggnad av förskola. (Dnr 1087/17)
 - c. Forsåker 1:232 – Överklagande av bygglov för bussdepå. (Dnr 1101/17)
 - d. x3 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet om föreläggande att riva olovligt uppförd komplementbyggnad samt byggsanktionsavgift. (Dnr 973/16)
 - e. Sjövalla 1:230 – Länsstyrelsen avslår begäran om platsbesök samt avslår överklagandet angående beslut om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. (Dnr 1264/16)
 - f. x – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om avskrivning av ärende gällande byggande av Attefallshus utan anmälan eller tillbyggnad av för högt Attefallshus. (Dnr 147/17)
 - g. Dvärred 3:27 – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 389/17)
- _____

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (50)

2017-12-13

§ 153

Anmälan av delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Paragrafsatta beslut

§ D 1279 - § D 1411

Bostadsanpassningsärenden

Från 1/11 till 30/11-17 enligt bilaga.

Övriga delegeringsbeslut

Björn Marklund har 2017-11-22 beslutat om en intern organisationsförändring. Förändringen innebär att assistenter byter enhet från bygglov till administration från och med 2018-01-01.

Bo Rydström har anställt Lena Bolin som assistent från och med 2017-12-04.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

Kurt Persson

Högaliden 34

437 91 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 154

Hassungared 2:30 – Nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked

Utdrag:

Akten

Fakturering

Statistik

Byggnadsnämndens beslut

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

Brev om lov

Sändlista

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-05-17.

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och garage.

Åtgärden omfattar ca 180 m² byggnadsarea i enbostadshus och ca 50 m² i garage. Huvudbyggnaden avses att uppföras i ett våningsplan med förhöjt väggliv och takkupa.

Fastigheten har en areal om 1838 m² och är avstyckad för bostadsändamål år 1944.

Ansökan var komplett 2017-05-17.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

Övriga förutsättningar

Vatten och avlopp kan ordnas, enligt yttrande från miljöförvaltningen 2017-09-07.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 9 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

Servitut för tillfartsväg över Hassungared 5:1 och Hassungared 2:26 till förmån för Hassungared 2:30 är tecknat.

Yttranden

Miljöförvaltningen, räddningstjänsten, tekniska förvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

Miljöförvaltningen har lämnat ett yttrande 2017-09-07 och bedömer att enskilt vatten och avlopp går att lösa. I samband med bygglovsansökan ska sökande lämna in ansökan och anmälan om nytt enskilt avlopp och utreda vattenförsörjningen ytterligare. Fastigheten ingår i handlingsplanen för vatten och avlopp i omvandlingsområden, därför kan även kommunalt vatten och avlopp bli möjligt framöver.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2017-06-01 med sista svarsdatum 2017-06-16. Inga synpunkter mot ansökan har kommit in till förvaltningen.

Tekniska förvaltningens avdelning för återvinning och avfall har yttrat sig 2017-11-27 och bedömer att vägen är i ett sådant skick att den inte klarar mer utökad tung trafik, utan att den på något sätt åtgärdas.

Räddningstjänsten har yttrat sig 2017-12-01 och bedömer att befintligt vägnät i området inte uppfyller kraven på tillgänglighet, med avseende på vägens lutning samt accelerationssträcka, underlag och vägens bredd. Räddningstjänsten bedömer att vägen inte är dimensionerad för tyngre fordon som brandbilar och att en förtätning av området är olämplig med hänsyn till det befintliga vägnätets status.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2017-08-14.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

Detaljplanekravet

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen är framträdande. Det gör att nyttillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan.

Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten är en lucka i en i övrigt bebyggd tomtrad. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

En lucktomt definieras som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra mindre fastigheter eller markområden och utan förutsättningar att delas eller bli utgångspunkt för addition av ytterligare tomter. Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom det inte är en lucka i en tomtrad. Platsen ligger inte mellan andra tomter längs en väg utan skulle snarare bilda en andra tomtrad eller hamna i en grupp med befintlig bebyggelse.

Den föreslagna tomtplatsen ligger inom Göteborgsområdet. Det är

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

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 därför att ny bebyggelse inte bör tillåtas i området utan att föregås av detaljplanering.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tidigare tagit upp ärendet till byggnadsnämndens arbetsutskott 2017-09-11 med förslag att medge förhandsbesked för åtgärden, med motiveringen att det är en fastighet som är avstyckad för bostadsändamål 1944, samt att det finns ett servitut för väg och att vatten och avlopp går att lösa.

Byggnadsnämndens arbetsutskott återremitterade ärendet till förvaltningen för att frågan ska prövas utan hänsyn till att fastigheten är avstyckad för bostadsändamål. Detta med hänvisning till att det var så länge sedan fastigheten styckades att det inte längre kan motivera ett positivt förhandsbesked för nybyggnad på platsen.

Förvaltningen kan då inte se något annat motiv till undantag från den generellt restriktiva hållningen för nya enbostadshus i området enligt översiktsplanen, eftersom det är en sammanhållen bebyggelse och finns ett stort bebyggelsetryck i området. Förvaltningen bedömer vidare enligt motivering ovan att platsen inte kan betraktas som en lucktomt. Åtgärden är därmed inte förenlig med intentionerna i översiktsplanen.

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen (SFS 2010:900) inte är uppfyllda.

Det enskilda intresset att bygga på platsen bedöms inte väga tyngre än det allmänna intresset av att styra bebyggelseutvecklingen i ett område med högt bebyggelsetryck, i enlighet med översiktsplanens riktlinjer.

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

Kommunicering

Förvaltningen skickade en underrättelse om avstyrkan 2017-09-25.

Sökande har svarat på underrättelsen med ett yttrande 2017-10-20 via ombud med fullmakt att företräda sökande i ärendet.

Sökande vill få ärendet prövat i byggnadsnämnden och menar att det är förenligt med bestämmelserna i plan- och bygglagen att

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

förhandsbesked beviljas på platsen. Sökande hänvisar till en dom i MÖD enligt vilken översiktsplanen anger de stora dragen i fråga om markanvändning, men det är först i det enskilda ärendet som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan ske fullt ut och att det då får bedömas om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. Sökande menar att byggnadsnämnden därför måste titta närmare på de enskilda omständigheterna och att de enskilda intressena här bör anses väga tyngre av flera olika skäl.

Bland annat hänvisar sökande här till att en nybyggnad enligt ansökan inte skulle ge intryck av förtätning i området och inte heller ge utrymme för följdansökningar då befintliga byggnationer på intilliggande fastigheter inte möjliggör en s.k. andra tomtrad. Sökande hänvisar till platsens avgränsade läge mellan berg och befintlig bebyggelse samt att VA kan lösas och att inga synpunkter mot ansökan har kommit in.

Sökande hänvisar även till att fastigheten redan är såld samt att intilliggande fastighet Hassungared 2:26 såldes med vetskap om ansökan om förhandsbesked och att det kan ha påverkat värdet på den fastigheten.

Vidare hänvisar sökande till att detaljplan inte krävs enligt 4 kap 2 § andra stycket plan- och bygglagen om prövningen kan ske i samband med prövning av ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Denna prövning menar sökande, med hänvisning till en MÖD-dom, ska ske även i områden med högt bebyggelsetryck.

Förvaltningen bedömer att det i området finns fler platser där en ansökan om förhandsbesked skulle kunna bli aktuell och att det därför skulle kunna bli en följdverkan ifall förhandsbesked beviljas på Hassungared 2:30. Förvaltningen bedömer därför att eventuell tillkommande bebyggelse i området behöver prövas genom planläggning och att förhandsbesked inte bör beviljas på den nu aktuella platsen.

Förslag till beslut

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 547/2017

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 9 856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 968/2017

Jansson, Anders Edvard

Rösvägen 20

437 91 Lindome

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 155

Hassungared 3:17 – Ansökan om förhandsbesked, två bostadshus

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

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

Brev om lov
Sändlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-10-02. Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus i 1 ½ plan med garage om vardera ca 110+50 m² byggnadsarea, förhandsbesked. Fastighetens area är 12 123 m². Ansökan var komplett 2017-11-06.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse samt angränsar till R6 och R7. För område med denna beteckning R4 gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning. R6 – områden med stora friluftsvärden. R7 – områden med stora naturvärden.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-11-08. 2017-11-21 inkom yttrande med synpunkter angående naturvård, användandet av jordbruksmark, närhet till djurhållning samt att enskild anläggning går att anordna.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2017-11-06. Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL). Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 968/2017

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

Detaljplanekravet

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 968/2017

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. Fastigheten är belägen 500 m från busshållplats utefter Hällesåkersvägen. Busstrafiken är gles.

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 7 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 8 bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten försörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området prioritet 2 i utbyggnad.

Enligt 8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen ska en tomt som ska bebyggas ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 17 (50)
2017-12-13
Diarienummer BN 968/2017

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2017-11-10.

Svar har kommit in 2017-11-28 där sökanden anför skäl till att positivt pröva tre enbostadshus och återoppar beslut på fastigheten Hassungared 3:41 från 2013-03-28. Diariet visar att tre avstyckningar gjorts från Hassungared 3:41, 2003-10-15 BN §161, 2006-01-25 BN § 7 och senast 2013-02-27 BN § 19 efter ett upphävande i länsstyrelsen av negativt förhandsbesked.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 9 856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 197/2017

Schneider, Karl

Pixbovägen 32

431 64 Mölnådal

Hur man överklagar bilaga A

Delgivningskvitto

§ 156

Kikås 1:25 – Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

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

Miljöförvaltningen
(beslut)

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-02-20. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i 1½ plan med garage, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 170+45 m² byggnadsarea. Fastighetens area är 1762 m².

Ansökan var komplett 2017-12-01 då en bullerutredning inkom.

2017-09-28 upphävde länsstyrelsen byggnadsnämndens beslut om att inte lämna förhandsbesked för åtgärden.

Länsstyrelsen bedömer att åtgärden kan prövas inom ramen för förhandsbesked. Befintlig fastighet är ansluten till kommunalt VA och den föreslagna åtgärdens infart sker genom den befintliga för fastigheten. Fastigheten ligger inom 150 m från utkanten av Mölnåls tätort. Den föreslagna delningen kan inte anses medföra en sådan ökad belastning på samhällsservice eller sådana kommunalekonomiska konsekvenser att det i detta fall utgör skäl för att kräva detaljplan.

Det överklagade beslutet hanterar inte frågan om riksintresset för hur kommunikation kan påverkas.

Fastigheten är belägen inom strandskydd. Fastighetsägaren är inte beredd att ansöka om strandsskydd om inte positivt förhandsbesked kan lämnas. I miljöförvaltningens yttrande 2017-10-17 bedöms inte upphävandet av strandsskydd som ett hinder då fastigheten redan är ianspråktagen.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6 – områden med stora friluftsvärden. För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 197/2017

lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreativintressena kan tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till områdenas friluftsvärden.

Fastigheten ligger inom R 12, skyddsområde för länsväg. Vägen är en kommunal väg.

Omkringliggande fastigheter utanför detaljplanelagt område har en tomtstorlek om ca 1500 kvm. Om åtgärden tillåts på rubricerad fastighet med infartsservitut och bulleråtgärder utförda kommer de tilltänkta tomterna bli väldigt små ca 800 kvm och bli prejudicerande i området. Ytterligare 8 avstyckningar kan vara möjliga i närområdet vilket då skulle generera kommunalekonomiska konsekvenser vilka ska utredas i en detaljplaneläggning.

Fastigheten är belägen inom strandskydd. Fastighetsägaren är inte beredd att ansöka om strandskydd om inte positivt förhandsbesked kan lämnas. I miljöförvaltningens yttrande 2017-10-17 bedöms inte upphävandet av strandskydd som ett hinder då fastigheten redan är ianspråktagen.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-04-07 och 2017-10-11. 2017-10-17 inkom miljöförvaltningen med nytt yttrande där bullervärdena bedöms för höga utan åtgärder, strandskydd bör kunna medges då tomten är ianspråktagen och eftersom tomten är ianspråktagen bedöms friluftsvärdena sakna värde.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-04-07. 2017-05-03 inkom yttrande. 2017-11-10 inkom yttrande inkom yttrande angående tillfart.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2017-04-10. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-03-08.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL). Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 197/2017

förhandsbesked. De förutsättningar som anges i paragrafen är inte uppfyllda på grund av de skäl som anges nedan.

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

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

Enligt 2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion. Enligt 2 kapitlet 6a § ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller Enligt 2 kap 10 § ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kapitlet miljöbalken följas, och detsamma gäller föreskrifter som meddelats med stöd av kapitlet. Platsen är inte lämplig på grund av buller från Pixbovägen.

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.

Omkringliggande fastigheter utanför detaljplanelagt område har en tomtstorlek om ca 1500 kvm. Skulle denna fastighet avstyckas i två delar med infartsservitut och bulleråtgärder kommer åtgärderna bli prejudicerande i området och generera kommunalekonomiska konsekvenser. Området ut med Pixbovägen är luftigt med ett fåtal stora tomter. Aktuell fastighet är färdigbyggd med befintligt bostadshus och bergiga partier mot väster där nybyggnaden är föreslagen. En förtätning här ger ett främmande inslag i den glesa bebyggelsen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 21 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 197/2017

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

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2017-04-10. Svar kom in 2017-04-26 där skäl för en positiv ansökan redovisas.

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked igen, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2017-11-08. 2017-12-01 inkom svar från sökanden varför åtgärden ska tillåtas samt bullerutredning och ett tidigare protokoll från grannfastigheten Gunnebo 1:42.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt förhandsbesked inte kan lämnas för åtgärden

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag för att invänta kompletta handlingar.

Ledamötenas förslag till beslut

Adam F Laurén (KD) föreslår att byggnadsnämnden lämnar positivt förhandsbesked.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Omröstning begärs och ska genomföras.

Omröstning

Byggnadsnämnden godkänner följande propositionsordning:

Ja-röst för att som förhandsbesked besluta att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Nej-röst för att som förhandsbesked besluta att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Följande ledamöter röstar ja:

Anders Enelund (M)
Lennart Börjesson (C)
Fredrik Lesell (L)
Bobby Bohlin (M)
Lennart Svensson (V)

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 22 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 197/2017

Följande ledamöter röstar nej:

Adam F Laurén (KD)

Hans Lundin (MP)

Harri Ikonen (S)

Rolf Ros (S)

Byggnadsnämnden har med 5 ja-röster mot 4 nej-röster beslutat som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Upplysningar

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

—

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

23 (50)

Diarienummer BN 1083/2017

Persson, Maria och Kling, Stefan

Ebbalundsvägen 2 A

Maria Persson

439 33 Onsala

§ 157

Knipered 4:12 – Nybyggnad av enbostadshus, ersättning

Utdrag:

Akten

Fakturering

Statistik bostadsbyggande

Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av kap. 9 § 31.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Peter Stranderman behörighet N.

Kontrollansvarig:

Peter Stranderman

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-11-09. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 185 m² byggnadsarea tillika bruttoarea. Fastigheten är idag bebyggd med ett fritidshus som avses rivas samt mindre komplementbyggnad. Fastigheten skall anslutas till kommunalt avlopp (GA).

Brev om lov

Sändlista

Ansökan var komplett 2017-11-08.

Miljöförvaltningen
(beslut)

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R2 och R9 – För område med dessa beteckningar gäller odlingslandskap och utredningsområde.

Post- och Inrikes

Tidningar

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och meddelar att sökanden skall kontakta dem när avloppet är anslutet till GA.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Synpunkter har inkommit från ägare till Knipered 1:52 och 4:14, Kajsa Karlsson, avseende avloppsfrågan och att inget avloppsvatten får ledas ut i hennes marker.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

24 (50)

Diarienummer BN 1083/2017

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att huset är väl anpassat till omgivningen. Byggnationen anses även ha en god form och materialverkan. Beträffande synpunkter från Kajsa Karlsson om avloppets utformning så bedöms detta inte påverka lovet i sak då fastigheten skall anslutas till kommunalt avlopp. Synpunkterna har kommunicerats med sökanden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 44 800 kronor.

Avgiften för utstakning är 8 064 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 3 360 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

Till det tekniska samrådet skall följande inges: Förslag till kontrollplan, konstruktionshandlingar, energibalansberäkning, kopia på färdigställandeskydd, brandskyddsbeskrivning.

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

Upplysningar

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

25 (50)

Diarienummer BN 1083/2017

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

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

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 26 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 700/2017

Ikea Fastigheter AB
Fredrik Dymling
Box 200
260 36 Ödåkra

§ 158

Källered 1:135 – Nybyggnad av handelsbyggnad

Utdrag:
Akten
Fakturering
Skatteverket

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.
För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig: Linda Ahlgren.

Kontrollansvarig:
Beslut

Linda Ahlgren
Sperlingsgatan 5
302 48 Halmstad

Brev om lov
Sändlista

Post- och Inrikes
Tidningar

Ärendet

Ansökan har inkommit 2017-07-05. Ansökan avser nybyggnad av handelsbyggnad, IKEA varhus. Åtgärden omfattar ca 32 400 m² byggnadsarea, ca 44 800 m² bruttoarea och ca 8 000 m² öppenarea. I ansökan ingår den gemensamma atriumhallen för IKEA och kommande galleria. Byggnaden uppförs i tre våningsplan. Plan 0 består till största delen av markparkeringar (824 stycken), teknikutrymmen samt hissar och trappor till ovanliggande våningar. Plan 1 och plan 2 innehåller säljytor med tillhörande restaurang, kontor, serviceutrymmen och lager. En ramp i norr leder upp på plan 1 där godsmottagning och utrymmen för avfall och återvinning är placerade. Mindre teknikutrymmen finns i källaren och på taket.

Fasad av blå plåt, S 4550-R80B, med inslag av gult, S1070-Y10R, och grått, S3005-G50Y. Taket är låglutande och belagt med grå duk.

Byggnadshöjden är 18,9 m.

Bygglovets innefattar även tio skyltar med texten "IKEA", två skyltar med öppettider samt tre ytor för tillfällig annonsering så kallade "billboards". Skyltarna är utformade som invändigt belysta lösa bokstäver monterade på ram, även yttre belysning monteras.

Av tillåten utnyttjandegrad enligt detaljplanen, $e_1=94\ 000\ m^2$, har ca 42 300 m² utnyttjats. Därutöver tillåts 2 000 m² kommunikationsutrymmen under handelsverksamheter, dessa utnyttjas i sin helhet och är tillsammans med 572 m² teknikutrymmen på tak avräknade.

Ansökan var komplett 2017-10-20.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-P2017/2 för handelsändamål.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 700/2017

Yttranden

Miljöförvaltningen och kultur- och fritidsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig vid gemensamt granskningsmöte 2017-07-25.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-08-09. Tekniska förvaltningen trafik har 2017-09-18 svarat att man inte har något att erinra mot åtgärden. Tekniska förvaltningen VA har 2017-9-21 inkommit med generella anvisningar inför bygglov. Dessa har senare samma dag kompletterats med information om att byggvattenmätare skall installeras innan något vatten tas, servicen är inte betald. Dessa uppgifter har skickats till sökanden 2017-10-11 som svarat att respektive entreprenör ansöker om byggvatten.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2017-09-05. Svar med erinran inkom 2017-09-25. Yttrandet har ersatts 2017-10-04 på grund av redaktionell ändring.

I granskningskedet av detaljplanen erinrade räddningstjänsten mot ett antagande med anledning av oenighet kring behovet av strålningsskydd, en intetsägande planbestämmelse för strålningsskydd (ger inget utöver det som anges i byggreglerna) samt oenighet kring explosionskydd (planbestämmelse för skydd mot fortskridande ras motsäger att risken för explosion är försumbar) med avsaknad av planbestämmelse som reglerar skydd i fasad mot tryckvåg. Planeringsutskottet lät därefter ÅF Infrastructure få sista ordet och detaljplanen antogs av kommunfullmäktige utan åtgärd av räddningstjänstens erinran.

Räddningstjänstens yttrande har översänts till sökanden 2017-10-11 som har bemött synpunkterna i e-post 2017-10-12. Sökanden hänvisar till att man bemötte synpunkterna i detaljplanarbetet genom utredning av ÅF och att detaljplanen antogs av kommunen och länsstyrelsen utan justering efter räddningstjänstens synpunkter. Förvaltningen gör bedömningen att synpunkterna är utredda vid framtagandet av detaljplanen och att räddningstjänstens yttrande inte skall beaktas i bygglovprocessen.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2017-09-18. Svar utan synpunkter har inkommit 2017-10-11.

Åtgärden är planenlig och grannar behöver då, enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen, inte ges tillfälle att yttra sig över ansökan.

Bedömning

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 28 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 700/2017

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden följer angivna bestämmelser i detaljplanen.

Tillåten bruttoarea 94 000 m² överskrider inte. Tillåten nockhöjd +31 m överskrider bara av apparatrum, trapphus och ljuslanterniner, dessa utrymmen har väggar och tak och bedöms falla inom ”teknikutrymmen lägre än +36 m” vilket detaljplanen medger.

Delvis inklädda utrymningstrappor, utan tak, mot öster och en mindre del av rampen till godsmottagningen i norr är placerade på prickad mark vilket bedöms vara planenligt. Byggnad får inte uppföras på prickad mark men detaljplanen tillåter att ramper, kundvagnsuppställning samt cykelparkering (skärmtak) och dylikt uppförs. Trapporna är att betrakta som sådana dylika åtgärder som får uppföras.

Enligt detaljplanen har parkeringsbehovet bedömts till 36 parkeringsplatser/ 1000 kvm BTA vilket skulle innebära 1520 st. för åtgärden. IKEA-varuhuset och gallerian kommer gemensamt att utnyttja parkeringsplatserna i den nya köpstaden och de parkeringar som saknas i denna etappen, ca 500 st., kommer att anläggas i kommande etapp där man har en större markyta i förhållande till byggnadsarea.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 792 960 kronor.

Planavgiften är 2 372 611 kronor.

Avgiften för utstakning och lägeskontroll debiteras efter prisuppgift. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

Tekniskt samråd behövs för åtgärderna. Tid för tekniskt samråd är bokat till den 12/1-2018 kl. 10.00. Ytterligare handlingar kommer att begäras in.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 700/2017

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

Upplysningar

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

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

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

Enligt Radonriskkartan för Göteborgs och Mölnåls kommuner ligger fastigheten inom lågrisk område.

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

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

Byggtillsynen handläggs av Sebastian Stoltz, telefon 031-315 14 59 epost sebastian.stoltz@molndal.se.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 30 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 388/2017

Andersson, Gösta
Piltegatan 4 Lgh 1303
Jan Holmberg
431 41 Mölndal

§ 159

Sagered 3:3 – Tidsbegränsat lov, uppställningsplats för containers

Utdrag:
Akten
Fakturering
Statistik bostadsbyggande
Skatteverket

Bevakning

Brev om lov
Sändlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Grannar
Sagered 3:2
Margareta Eklund Jimar
Leif Carlbaum
Sagered 3:5
John Wimark
Sagered 3:4
Ellenor Larsson

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes
Tidningar

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat lov för uppställning av containers 2022-12-13.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-03-30. Ansökan avser uppförande av containers, tidsbegränsat lov. Åtgärden omfattar ca 2000 m² byggnadsarea på ca 2000 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2017-10-06.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats R5, R4, D2 – område. För område med denna beteckning gäller område kring tätort, samlad bebyggelse där detaljplan avses upprättas.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig flertalet gånger. 2017-08-23 och 2017-12-06 inkom svar utan synpunkter.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig flertalet gånger. 2017-11-30 inkom synpunkter som ska beaktas.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig senast 2017-11-16, Backen 2:57, 2:12, Dvärred 2:84, Sagered 3:2, 3:4, 3:5, 5:1. 2017-12-01 inkom ägaren till Sagered 3:2 med synpunkter angående uppställningsplatsen och trafikföringen. 2017-12-01 inkom yttrande utan synpunkter från Trafikverket.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-06-07. Enligt 9 kapitlet 33 § PBL (plan- och bygglagen) får ett tidsbegränsat bygglov ges om åtgärden uppfyller några men inte alla kraven i 30-32 §§. Dessutom ska åtgärden pågå under en begränsad tid. Åtgärden uppfyller inte kravet på utformning.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 388/2017

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar tidsbegränsat bygglov till 2022-12-13.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Börjesson (C) i handläggningen i detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 8 960 kronor.

Avgiften för lägeskontroll timdebiteras. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan ska lämnas in.

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

Upplysningar

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

Ett tidsbegränsat bygglov får förlängas med högst fem år i taget, upp till en sammanlagd tid av högst femton år. Endast om åtgärden är av säsongskaraktär får den sammanlagda tiden överstiga femton år.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 32 (50)
2017-12-13
Diarienummer BN 388/2017

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

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

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

—

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 33 (50)
2017-12-13

Diarienummer BN 1018/2017

Perband, Susanne
Virvelvindsgatan 20b
428 34 Kållerød

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 160

Sandbäck 1:59 – Nybyggnad av enbostadshus med garage, förhandsbesked

Utdrag:

Akten

Fakturering

Brev om lov

Sändlista

Miljöförvaltningen
(beslut)

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-10-17. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 171+40 m² byggnadsarea, ca 156+40 m² bruttoarea och ca 15 m² öppenarea. Fastighetens area är 125707 m² i ett skifte 2014-11-19 BN § 101, ärende BN 681/2013 beslutade byggnadsnämnden att åtgärden inte kunde tillåtas på platsen. I ärendet ansöktes om nybyggnad av två enbostadshus.

Ansökan var komplett 2017-10-17.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R5 – områden kring tätorterna samt inom skyddsområde för gasledning. Områden med denna beteckning ska tillgodose behovet av rekreations- och strövområden för befintlig och framtida bebyggelse. För område med denna beteckning gäller att ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-11-01. 2017-11-10 inkom yttrande där avloppsfrågan går att lösa i en senare utredning i samband med ansökan om bygglov.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2017-11-09. 2017-11-10

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 1018/2017

inikom yttrande där man vidhåller sitt yttrande i tidigare ansökan. Swedegas har fått tillfälle att yttra sig 2017-11-09. 2017-11-09 inikom yttrande utan synpunkter men direktiv om hur hus ska lokaliseras.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2017-11-06.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse.

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

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

Detaljplanekravet

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

Det är stor efterfrågan på mark för bebyggelse inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nyttillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 1018/2017

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

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

Övrigt

Enligt 2 kapitlet 2 §, plan- och bygglagen ska åtgärden syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet miljöbalken ska tillämpas. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då en förtätning av området innebär större krav på kommunal service och en större miljöpåverkan med bl a mer bilåkande och enskilt avlopp.

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

Enligt 2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen ska mark tas i anspråk för att bebyggas endast om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kapitlet 5 § i samma lag ska marken bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt. En ny byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser. Tågårrsvägen ligger 1,8 km från det kollektiva va-nätet, 1 km från asfalterad väg, 1,6 km från gles kollektivtrafik och ökar belastningen på övrig samhällsservice.

I området finns fem bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt sex bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 1018/2017

uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vatten försörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän avloppsanläggning kommer till stånd för åtta hus. En fortsatt utbyggnad kan därför leda till krav på utbyggt kommunalt vatten och avlopp, med kommunalekonomiska konsekvenser. Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området kring Tågårrsvägen i nuläget inte planerat för kommunalt vatten och avlopp.

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

Enligt 8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen ska en tomt som ska bebyggas ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

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.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2017-11-09. Svar har kommit in ?. Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Förslag till beslut

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

Ledamötenas förslag till beslut

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 37 (50)
2017-12-13
Diarienummer BN 1018/2017

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Avgift

Förhandsbesked 9 856 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

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



§ 161

x – Ändring av enbostadshus, ombyggnad carport till garage samt mur/plank

Utdrag:
Akten
Fakturering

Brev om lov
Sändlista

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för mur enligt kap. 9 § 30, plan- och bygglagen.

Byggnadsnämnden överlåter ärendet i den del som avser ombyggnad av carport till ansvarig handläggare med fortsatt prövning i delegation.

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-06-29. Ansökan avser lov i efterhand för uppförande av mur med justering samt ombyggnad av carport till garage. Åtgärderna omfattar ca 25 m² byggnadsarea och ca 25 m² bruttoarea.

Ansökan var komplett 2017-11-28.

Post- och Inrikes
Tidningar

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-2006/9 för bostadsändamål.

Yttranden

Yttrande har ej inhämtats då muren bedömts som planenlig.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen vid flera 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. Kravet på att fastigheten ska överensstämma med detaljplanen gäller inte om avvikelser godkänns vid en tidigare bygglovprövning, eller om åtgärden är en fasadändring eller ytterligare bostad/lokal (PBL 9 kapitlet 2 § första stycket 3 b eller c). Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov för muren kan medges med följande föreskrifter som framgår under villkor.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

39 (50)

Diarienummer BN 681/2017

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 3 136 kronor.

Avgiften för lägeskontroll debiteras enligt gällande taxa, timpris a 896 kronor/timme. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan ska lämnas in.

Muren skall placeras indraget minst 50 cm från tomtgränserna mot x och x. Vidare skall muren klara kraven på sikttriangel vid utfarten från skaftvägen till x. Föreskrifterna som gäller är en sträcka om 10 meter på vardera sida, räknat från gatukorsningen, med en högsta totalhöjd om 80 cm på berörd del. Tekniska förvaltningen- trafik kan ge mer upplysningar om föreskrifterna. Kraven regleras i kap 8 § 9, (PBL).

Upplysningar

Frågan om sanktionsavgift för överträdelsen, kap. 11 § 51 (PBL) skall prövas i särskild ordning och tas upp på nästkommande nämndssammanträde. Fastighetsägaren måste innan dess skriftligen meddelas möjligheten att vidta rättelse samt det föreslagna sanktionsbeloppet och beredas möjlighet att yttra sig över detsamma, kap. 11 § 58 (PBL).

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

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

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

40 (50)

Diarienummer BN 607/2017

§ 162

x – Uppsättning av mur, staket samt plank

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med stöd av kap. 9 § 30, plan- och bygglagen (PBL).

Brev om lov
Sändlista

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-06-07. Ansökan avser bygglov i efterhand för uppförd stödmur och plank vid tomtgräns.

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Ansökan var komplett 2017-11-27.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481K-2006/9 för bostadsändamål.

Post- och Inrikes
Tidningar

Yttranden

Yttranden har ej inhämtats då åtgärden bedömts som planenlig. Dock skall berörd granne medgiva placering vid tomtgräns vilket är gjort sen tidigare.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen vid ett flertal tillfällen. Muren/planket är inmätt genom stadens måtenhet. Vid inmätning har det visat sig att muren till en mindre del är förlagd inom fastigheten x. Ägaren till densamma medger mur vid tomtgräns men ej på dennes fastighet.

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 överensstämja med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan medges i efterhand för åtgärden med följande föreskrift som framgår under villkor.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

41 (50)

Diarienummer BN 607/2017

bygglov. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för bygglov är 3 136 kronor.

Avgiften för lägeskontroll debiteras enligt gällande taxa, timpris a 896 kronor/timme. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan ska lämnas in.

Muren skall justeras så att hela anläggningen ligger inom tomtplatsen för x.

Upplysningar

Frågan om sanktionsavgift för överträdelsen, kap. 11 § 51 (PBL) skall prövas i särskild ordning och tas upp på nästkommande nämndssammanträde. Fastighetsägaren måste innan dess skriftligen meddelas möjligheten att vidta rättelse samt det föreslagna sanktionsbeloppet och beredas möjlighet att yttra sig över detsamma, kap. 11 § 58 (PBL).

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

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

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 458/2017

x

Hur man överklagar bilaga A
Delgivningskvitto

§ 163

x – Anmälan om olovligt byggande

Utdrag:
Akten
Fakturering

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 8 427 kronor av x i egenskap av ägare till fastigheten.

Ärendet

På fastigheten ansöktes och beviljades lov för skärmtak i ärende BN 1036/2015, § 1331, den 21 december 2015. Vid lägeskontroll i det ärendet och besök på fastigheten visade det sig att utrymmet under skärmtaket hade glasats in som ett uterum och att ett plank uppförts mellan huvudbyggnad och garage.

Åtgärderna är utförda utan bygglov och startbesked samt tagna i bruk utan slutbesked.

I ärende BN 475/2017, § 746, beslutades den 30 juni 2017 bygglov i efterhand med startbesked för uppglasad inbyggnad av utrymme under skärmtak och ett plank. I det ärendet upplystes sökande om att ett sanktionsärende påbörjats.

x är lagfaren ägare till fastigheten sedan 2004.

Åtgärder är utförda under tiden tredje kvartalet 2015 till första kvartalet 2017, det vill säga efter den 2 maj 2011.

Plan- och fastighetsförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P91/12 för bostadsändamål.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats/underrättats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut den 21 november 2017. Av x underskrivet delgivningskvitto för underrättelsen har inkommit till byggnadsnämnden den 4 december 2017. Några synpunkter på underrättelsen har inte inkommit.

Bedömning i frågan om byggsanktionsavgift

Enligt plan- och bygglagen 11 kapitlet 51 § ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare av fastigheten eller byggnadsverket när överträdelsen begicks, av den som

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 458/2017

begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av överträdelsen.

Fasadändringen (inbyggnad av uterum)

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 2 a eller c eller 4 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Planket

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Arbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean för inbyggnaden av uterummet/-fasadändringen är 26,2 kvadratmeter och planket är 2,5 löpmeter.

Byggsanktionsavgiften har beräknats till 6,187 kronor för fasadändringen och för planket 2,240 kronor (summa 8,427:-). Se bilaga 1 och 2.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet, plan- och bygglagen (PBL) 11 kapitlet 53 § Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

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

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts, plan- och bygglagen (PBL) 11 kapitlet 53 a § Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Lag (2013:307).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 44 (50)
2017-12-13
Diarienummer BN 458/2017

byggsanktionsavgift om 8 427 kronor x i egenskap av ägare till fastigheten.
Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 8 427 kronor.

Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag Ni delgavs detta beslut, även om beslutet överklagas.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

45 (50)

Diarienummer BN 950/2017

Eriksson, Johan
Ständergatan 15
431 44 Mölndal

§ 164

Lodet 3 – Tillbyggnad av enbostadshus, fasadändring samt rivning del av bef byggnad

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Bevilja bygglov med stöd av kap. 9 § 31b, plan- och bygglagen.

Bevilja rivningslov med stöd av kap 9 § 34, plan- och bygglagen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2017-09-22. Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus, fasadändring samt rivning. Åtgärden omfattar ca 27 m² byggnadsarea tillika bruttoarea.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-4450 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende mindre placering på mark inte avsedd att bebyggas. Detaljplanen är upprättad innan plan- och bygglagen (PBL) började gälla. I sådana fall gäller PBL:s övergångsbestämmelse 5.

Yttranden

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Svar har inkommit från ägarna till Lodet 4 där man meddelar att man inte i sak har något mot det begärda men att man inte vill att detta skall kunna komma att påverka ett eventuellt framtida bygglov på deras sida negativt. Sökanden har kommunicerats om synpunkterna.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Enligt 9 kapitlet 31 b § plan- och bygglagen får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller

2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Dessutom ska bl.a. befintlig fastighet överensstämma med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

46 (50)

Diarienummer BN 950/2017

Enligt 9 kapitlet 34 § plan- och bygglagen skall rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt värde. Förutsättningarna är uppfyllda. Avvikelsen på punktprickad mark bedöms som liten och motverkar inte syftet med detaljplanen. Utformningskraven samt anpassning till omgivningen har beaktats och sammantaget bedöms att den något avvikande utformningen som den nya farstun får, främst beträffande takutformningen, inte är av sådan art att byggnaden förvanskas. Farstun är betydligt mindre än nuvarande entré med carport och förläggs i bakkanten på huslivet mot trädgårdssidan. Detta medför även att omgivningspåverkan bedöms som liten.

Beträffande synpunkt från ägarna till Lodet 4 så kan inte byggnadsnämnden lämna någon utfästelse för deras framtida bygglovsansökan utan detta måste prövas i särskild ordning. Några bestämmelser i detaljplanen om byggnadernas fasader och takfall finns inte utan en prövning görs alltid i det enskilda fallet.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att nämnden beviljar bygglov och rivningslov för det begärda.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog den 4 december 2017 återremiss. Då de efterfrågade kompletteringarna inkom omgående så hann ärendet upp på nämnden redan den 13/12-17.

Avgift

Avgiften för bygglov samt rivningslov är 13 440 kr.

Avgiften för lägeskontroll är 1792 kr. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

Beslutsgång

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

Upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas innan ett startbesked är utfärdat, kap 10 § 3 PBL, startbeskedet är skriftlig.

För erhållande av startbesked skall följande inges: förslag till kontrollplan samt rivningsplan samt konstruktionshandlingar/teknisk beskrivning.

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (50)

2017-12-13

Diarienummer BN 963/2017

Tekniska förvaltningen

§ 165

Begäran om remissyttrande - Grönplan för Mölnåls stad

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker förslaget till Grönplan.

Ärendebeskrivning

Förslaget till ny Grönplan utgör ett underlag som ett kunskapsunderlag vid planering av Mölnåls stads framtida fysiska utveckling och beslutsunderlag vid planering av kommande investeringar för att säkerställa att riktningen går mot Vision 2022 med dess tre fokusområden.

Grönplanen är framtagen av en arbetsgrupp inom Mölnåls stad bestående av tjänstemän från tekniska förvaltningens stadsmiljöavdelning i dialog med berörda förvaltningar och har samordnats med kommande översiktsplan.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att tillstyrka förslaget till Grönplan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

2017-12-13

48 (50)

Diarienummer BN 1127/2017

Kommunstyrelsen

§ 166

Stadsbyggnadsförvaltningen – Verksamhetsplan 2018-2020

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar verksamhetsplanen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Ärendebeskrivning

Nämnderna ska årligen, senast i december, anta en verksamhetsplan. Kommunstyrelsen tar del av handlingen som ett led i den lagstadgade uppsiktsplikten.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utformat ett förslag till verksamhetsplan som är gemensam för byggnadsnämnden och planeringsutskottet.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta verksamhetsplanen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

49 (50)

2017 -12-13

§ 167

Deltagande i konferenser

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner deltagande i nedanstående som förrättning.

Fredagen den 26 januari 2018 kl. 09.30-16.00 bjuder Byggsamverkan Västra Götaland in till forum för politiker i byggnadsnämnden.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (50)

2017 -12-13

§ 168 Information

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Renen 3
 - b. Ekonomisk rapport
 - c. Öppna överklagade ärenden
- _____

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande