

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2022-12-07

Sida 1(53)

Plats och tid

Stadshuset kl. 16.00 – 19.20

Beslutande

Ledamöter

Adam F Laurén (KD), ordförande

Leif Norberg (M)

Fredrik Lesell (L)

Hans Lundin (MP)

Kenth Bodin (S)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Marcus Hjalmarsson (L)

Övriga närvarande

Ersättare

Bengt Alsenvik (M)

Caroline Rosenqvist (C)

Alexander Weinfors (S)

Tjänstemän m.fl.

Lisa Östman, planchef, § 120-121

Dragan Danilovic, bygglovschef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare

Björn Ekblad, bygglovhandläggare, t.o.m. § 129

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare, t.o.m. § 129

Christer Grund, bygglovhandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare, t.o.m. § 129

Michael Andersson, bygglovhandläggare

Matilda Källqvist, bygglovhandläggare

Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare

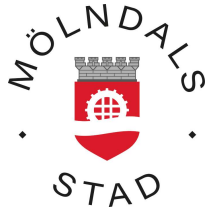
Clara Montelius, tillsynshandläggare

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2022-12-07

Sida 2(53)

Utses att justera	Hans Lundin	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 15/12 - 22	
Paragrafer	120 - 135	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 120 - 135
	Ordförande Adam F Laurén	
	Justerande Hans Lundin	

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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

Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 120
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 121
Meddelanden	§ 122
Delegeringsbeslut	§ 123
Annestorp 3:31 - Förhandsbesked Nybyggnad enbostadshus och garage	§ 124
Balltorp 1:226 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad, installation av eldstad samt rivning av komplementbyggnad	§ 125
Dvärred 2:146 - Bygglov för nybyggnad av serviceboende (LSS) samt komplementbyggnad	§ 126
Hassungared 3:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	§ 127
Torvmossared 1:18 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad	§ 128
Tulebo 3:1 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage	§ 129
X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat innan tidpunkten för verkställande	§ 130
X - Byggsanktionsavgift för att ha anordnat en parkeringsplats utan startbesked	§ 131
X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked	§ 132
Verksamhetsplan 2023 - 2025	§ 133
Deltagande i konferenser	§ 134
Information	§ 135



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-12-07

Sida
4 (53)

§ 120

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Ärende Knipered 7:1 utgår. Ärende Dvärred 2:146 tas upp som informationsärende.
Bengt Alsenvik (M) och Caroline Rosenqvist (C) anmäler jäv i ärende Dvärred
2:146. _____

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-12-07

Sida
5 (53)

§ 121

Information från plan- och exploateringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Planchef Lisa Östman går igenom ärendena från plan- och exploateringsutskottets senaste möten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

§ 122

Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Hällesås 1:14 - Överklagande av negativt förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus. (Dnr 2021-001009)
- b. Knipered 3:3 - Överklagande av negativt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage. (Dnr 2022-000523)
- c. Knipered 3:3 – Länsstyrelsen avslår överklagande av negativt förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och garage. (Dnr 2022-000523)
- d. Varfågeln 15 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutat om interimistiskt slutbesked för enbostadshus och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. (Dnr 2020-001168)
- e. Nyckelharpan 22 – Länsstyrelsen avslår överklagandet angående beslut om beviljat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. (Dnr 2021-000936)
- f. Torvmossared 1:18 – Länsstyrelsen godkänner kommunalt beslut om strandskyddsdispens. (Dnr 2022-000677)
- g. Lindome 8:30 – Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd angående bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad. Mark och miljödomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 2021-000895)
- h. x - Mark- och miljööverdomstolen avvisar sökandes ansökan om resning och återställande av försutten tid. Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd och Mark- och miljööverdomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 2004-000981)
- i. x – Mark- och miljödomstolen ändrar rättelseföreläggandet förenat med vite endast på så sätt att föreläggandet inte ska förenas med vite. Domen har överklagats. (Dnr 2020-000942)
- j. x – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående beslut att inte ingripa efter anmälan om eventuellt olovlig byggnation av altan, och avslår yrkandet om syn. Domen har överklagats. (Dnr 2021-000330)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-12-07

Sida
7 (53)

k. Kommunstyrelsen § 207 – Fastställande av trygghetspunkter.

l. Kommunfullmäktige § 158 – Sammanträdesordning 2023.

Utdrag

Akten

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

§ 123 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 20221102 - 20221129

Bostadsanpassningsbeslut

2022-176	2022-320
2022-185	2022-321*
2022-258	2022-322
2022-260	2022-323
2022-261	2022-324
2022-262	2022-325
2022-268	2022-326
2022-272	2022-327
2022-276	2022-328
2022-278	2022-329
2022-279	2022-334*
2022-280	2022-335
2022-288	2022-337*
2022-289*	2022-342*
2022-292	2022-343**
2022-296	2022-344*
2022-301	2022-345*
2022-315	2022-346*
2022-316*	
2022-317*	
2022-318*	
2022-319	

Avskrivna:

-

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000059

Bob Delmefors

Djurstensvägen 21

435 39 Mölnlycke

§ 124

Annestorp 3:31 - Förhandsbesked Nybyggnad enbostadshus och garage

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-01-26.

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av enbostadshus i ett plan med växthusdel samt komplementbyggnad. Åtgärden omfattar ca 230+80 m² byggnadsarea, ca 230+80 m² bruttoarea.

Fastigheten omfattar 1610 ha. Denna åtgärd är belägen på skifte 2. Fastigheten är en bebyggd lantbruksenhet.

Byggnadsnämnden återremitterade 2022-06-08 BN § 62 ärendet till bygglovsenheten för att sökanden skulle komplettera ansökan med godkänt enskilt avlopp samt redovisning av erforderlig tillgång på vatten.

2022-07-04 inkom sökanden med svar på vatten- och avloppsfrågan via miljöförvaltningen. Se följebrev 2022-07-04.

Ansökan var komplett 2022-11-24 då svar kom in från miljöförvaltningen angående avlopp.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1-område. För område med denna beteckning gäller stora opåverkade områden.

Ett av undantagen från restriktiviteteten i nu gällande översiktsplan 2006 är lucktomt.

Förvaltningen bedömer att föreslagen åtgärd är en lucktomt då tomtplatsen omges av två bebyggda fastigheter. Norr om föreslaget läge ligger Annestorp 3:35 och söder om 3:22.

Åtgärden behöver inte föregås av detaljplanläggning utan kan prövas i ett förhandsbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000059

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-02-23. 2022-03-09 inkom svar med synpunkter om enskilt avlopp, vattenbrunn och strandskydd. 2022-07-04 inkom handlingar om vatten och avlopp från sökanden via miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har provat avloppslösning. 2022-11-24 inkom svar från miljöförvaltningen om att avloppet är godkänt.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-02-23. 2022-02-24, 2022-02-28 och 2022-03-01 inkom svar med synpunkter om hållbart resande.

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

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig, 2022-02-23, Annestorp 2:156, 2:514, 3:22, 3:31 och 3:35. Inga synpunkter har inkommit.

Vägföreningen har fått möjlighet att yttra sig 2022-02-23. Inget svar har inkommit.

Härryda kommun har fått tillfälle att yttra sig 2022-06-20. Inget svar har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2022-02-17.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

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

Vatten och avlopp kan ordnas genom enskild anläggning.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar att förhandsbesked kan lämnas för nybyggnad av enbostadshus på lucktomten. 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

11 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000059

Avgift

Förhandsbesked 12 075 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplýsningar

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

Förhandsbeskedet upphör att gälla om ansökan om bygglov inte har gjorts inom två år från den dag då sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information. Du skickar lättast in din överklagan till byggnadsnamnden@molndal.se

Sändlista

Sökanden
Fakturering

Brev om förhandsbesked
Grannar enligt grannehörande

Miljöförvaltningen miljo@molndal.se (beslut)

Tekniska förvaltningen tekniska@molndal.se (beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000720

Magnus Wahlström
Broslettsgatan 27 lgh 1602
431 31 MÖLNDAL

§ 125

Balltorp 1:226 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, komplementbyggnad, installation av eldstad samt rivning av komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Johan Israelsson, Dörjvägen 1, 434 92, Vallda.

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-10-31.

Ansökan avser rivning av befintligt garage och nybyggnad av enbostadshus och garage. Åtgärden omfattar ca 130+34 m² byggnadsarea, ca 215+35 m² bruttoarea. Byggnadshöjden är 4,8 m och takvinkeln 38 grader. Fasadbeklädnad av stående träpanel. Fasadkulören är grå lasyr. Takbeläggning av grå betongpannor.

Ansökan var komplett 2022-11-28 då revidering av garaget gjordes samt nybyggnadskarta med bygglovsbefriat plank och staket inritat.

2020-06-24 BN § 696 gav ordföranden på delegation, i ärende BN 2020-502, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i 1½plan om 130 kvm byggnadsarea.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4, R7 – område. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse och område med stora naturvärden.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000720

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-16. 2022-11-17 inkom svar från VA-avdelningen med anvisningar om kommunal anslutning. 2022-11-18 inkom svar från renhållningen med anvisningar. 2022-11-23 inkom svar från trafikenheten med anvisningar. Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-16, Balltorp 1:100, 1:101, 1:102, 1:124, 1:225, 1:226. 2022-11-27 inkom synpunkter från ägaren till Balltorp 1:101 om garaget. Sökanden har tagit bort garagets fönster i fasaden mot Balltorp 1:101.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2022-11-16.

Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan (9 kap. 31 § PBL (plan- och bygglagen)), om det inte behövs planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda. Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan lämnas.

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

Förslag till beslut

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 48 300 kronor.

Avgiften för utstakning är 8 694 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning.

Avgiften för lägeskontroll är 3 623 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000720

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

Ni får inte företa åtgärder inom området 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 normalriskområde för radon. Skyddsåtgärder kan behövas.

Udstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post matning@molndal.se.

Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000720

Sändlista

Fakturering

Statistik

Skatteverket

Brev om lov

Enligt grannhörande

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000556

Emrahus Bostäder Väst AB

box 21

261 22 Landskrona

§ 126

Dvärred 2:146 - Bygglov för nybyggnad av serviceboende (LSS) samt komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Ärendet är uppe som informationsärende. Byggnadsnämnden noterar informationen. Återremissen från förra mötet den 9 november 2022, § 113 kvarstår.

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

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-08-19.

Ansökan avser uppförande av LSS-boende, sex gruppboendestäder i två plan med tillhörande förråd, 8 p-platser och cykelplatser. Åtgärden omfattar ca 327 m² byggnadsarea, ca 647 m² bruttoarea. Byggnadshöjden är 7,0 m och takvinkeln 29 grader.

Fasadbeklädnad av puts och träpanel. Fasadkulören är NCS ljusgrå, röd.

Takbeläggning av svart papp.

Fastigheten omfattar 2 499 kvm.

Fornlämning finns i nordväst. Kontakt ska tas med riksantikvarieämbetet.

Ansökan var komplett 2022-10-21.

Förhandsbesked har lämnats för två enbostadshus Dvärred 2:37 och Dvärred 2:146 BN § 21 2022-03-02, BN 2021-535. På aktuell tomt, Dvärred 2:146 för ett slutningshus om 260 kvm bruttoarea.

Denna ansökan om bygglov avviker från förhandsbeskedet i storlek och användning. Byggnadsnämnden prövar därför bygglovsansökan utan hänsyn till förhandsbeskedet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000556

Byggnadsnämnden återremitterade ärendet 2022-11-09 BN § 113 för inhämtning av 3D-modell och utredning av trafikbelastning.

2022-12-05 inkom visualisering men inte i 3D och en revidering beskriven i e-post.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04. 2022-10-17 inkom svar från utan synpunkter inför bygglov.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04. 2022-10-17 inkom yttrande från VA-avdelningen med anvisningar som ska följas. 2022-10-18 inkom svar från trafikenheten som ska följas.

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

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-04, Dvärred 2:11, 2:122, 2:13, 2:132, 2:15, 2:37, 2:5 samt Annestorps vägsamfällighet.

2022-10-15 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2: 37 angående att exploateringen inte följer förhandsbeskedet med volymen och verksamheten.

2022-10-15 inkom synpunkter från den andra hälftenägaren till Dvärred 2:37 angående storleken, plankravet och att LSS-boende är ett flerbostadshus.

2022-10-16 inkom synpunkter från ägaren till Dvärred 2:11 angående vägfrågan, placeringen i området och bristen på efterfrågan av LSS-boende.

2022-10-16 inkom synpunkter från delägare till Dvärred 2:5 angående den ökade volymen, detaljplanekravet.

2022-10-17 inkom synpunkter från ägarna till Dvärred 2:132 angående avvikelser från förhandsbesked, olämplig placering, inkonsekvent bedömning av verksamheten m m.

2022-10-17 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:13 angående anpassning till miljö, trafikmiljön m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från vägsamfälligheten angående områdesbestämmelser och att åtgärden borde kräva en detaljplan, vägbelastning, in- och utfarter m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från delägare till Dvärred 2:5 angående åtgärden strider mot förhandsbeskedet, detaljplanekrav, kulturmiljön, gränsen mellan Sverige och Danmark, LSS-boende m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från delägare till Dvärred 2:4 angående exploateringen, LSS-boende, detaljplanekrav, anpassningskrav, vägbelastning, parkering i söder m m.

2022-10-18 inkom synpunkter från hälftenägaren till Dvärred 2:122 angående takmaterial, parkering, trafikbelastning, kulturhistorisk miljö, sophantering, dagvatten m m.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000556

2022-10-18 inkom synpunkter hälftenägaren till Dvärred 2:13 angående anpassning till omgivningen mot förhandsbeskedet, historiskt värde, olägenhet för grannar, mycket trafik, samt vad ett LSS-boende innebär m m.

Sökanden har fått ta del av alla inkomna synpunkter.

2022-10-21 inkom sökande med bemötande av inkomna synpunkter och reviderad situationsplan med plushöjd, sektionsritning med takvinkel och kartutdrag på omkringliggande bebyggelse.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2022-09-28.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för berörda sakägare. Ett LSS-boende likställs med ett bostadshus och prövas i bygglov utan föregående detaljplaneläggning. Tomten bedöms tåla den föreslagna exploateringen.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

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

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

Jäv

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

Beslutsgång

Ärendet är uppe som informationsärende.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

Susanne Andersson
Hällesåkersvägen 70
437 91 LINDOME

§ 127

Hassungared 3:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Ansökan har kommit in 2022-10-03.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked på två tomtplatser, en tomtplats närmare Hällesåkersvägen.

Åtgärden omfattar ca 100 m² byggnadsarea vardera i två plan, ca 200 m² bruttoarea vardera. Fastighetens area är ca 24 ha i 11 skiften och är en bebyggd lantbruksenhet. Åtgärden är belägen på skifte 4 och 11 söder om Hällesåkersvägen.

Det norra föreslaget är beläget på brukningsvärd åker enligt GRs kartering av jordbruksmark.

Ansökan var komplett 2022-11-14.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R9 – bevarad jordbruksmark. För område med denna beteckning gäller att: Jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen eller detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk Miljöbalken 3 kap 4 §.

På rekommendationskartan redovisas områden med öppet jordbrukslandskap inrymmande

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

åkermark som föreslås bevaras. I områdena ingår också åkerholmar och i viss mån åkermarkens närmaste omgivning. Vissa områden är också kulturhistoriskt intressanta t ex område öster om Lindome kyrka. 1989 gjordes en värdering av jordbruksmarken av lantbruksnämnden. Marken värderades i tre klasser, som i huvudsak gäller än idag. En förteckning på aktiva jordbruk finns under allmänna intressen. Med hänsyn till landskapsbilden och biologisk mångfald är det viktigt att bevara delar av jordbruksmarken öppen. Skogsplantering bör undvikas.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Nybyggnad för annat ändamål än för jordbrukets och andra areella näringars behov tillåts inte annat än i undantagsfall. Om- och tillbyggnader som inte motverkar syftet kan tillåtas. Bebyggelse på åkermark eller på andra med hänsyn till landskapsbilden känsliga områden förhindras. Tillkommande bebyggelse bör lokaliseras i anslutning till redan befintlig bebyggelse, dock inte till sådana lägen att olägenhet av någon betydelse för jordbruksnäringen uppkommer. Skälig hänsyn skall tas till buller och lukt från jordbrukets anläggningar.

Tillåten nybebyggelse bör vidare med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition. Djurhållning kan ge omgivningspåverkan i form av lukt, buller från fläktar och även utgöra en risk för allergiska personer. För närvarande diskuteras olika riktvärden för skyddsavstånd mellan hästverksamhet och annan verksamhet eller bostäder. Omgivningspåverkan från djurhållning är mer eller mindre accepterad på landsbygden men vid tätortsutbyggnad är det viktigt att avgränsa lämpliga skyddszoner i samband med detaljplaneläggning.

Flera olika råd och anvisningar finns angående skyddsavstånd mellan ridanläggning och bostäder. Längre skyddsavstånd kan behöva tillämpas för större anläggningar medan kortare avstånd bör kunna tillämpas för mindre anläggningar och hästhagar.

Konkreta skyddsavstånd som gäller generellt är svårt att ange. Vid varje enskilt fall behöver aktuella förhållanden och störningar samt risker bedömas. Bedömningsgrunder kan vara omgivningsförhållanden, topografi, vindförhållanden, nyetablering eller ändring, antal hästar, lokalisering av byggnader och hagar, gödselhantering, avskärmade vegetation eller byggnader, ev klagomål mm. Se även kap 8 och 9 Lämpligt skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelse, skolor, förskolor och hästhållning avgörs i varje enskilt ärende av kommunen. Generellt uttalade rekommendationer utgör vägledning vid bedömningar om lämpligt skyddsavstånd. I vissa fall kan en miljömedicinsk utredning behöva göras. Vid eventuella överklaganden avgör Länsstyrelsen eller andra överprövande instanser.

Landskap viktiga att hålla öppna: • Fässbergsdalen (delar av) • Alveredsdalen • Område öster om Lindomeån ner till Hallands gräns • Hällesåkersdalen • Långåker

En detaljplaneläggning av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan 2006. Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-02. 2022-11-16 inkom svar med synpunkter på buller, jordbruksmark, enskilt avlopp och vattenfrågan.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-02. 2022-11-03 inkom svar från renhållningen angående placering av sopkärl. 2022-11-14 inkom svar från VA-avdelningen om att området inte är planerat för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. 2022-11-17 inkom svar från trafikenheten med anvisningar.

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

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-02 och 2022-11-15. 2022-11-09 inkom svar från Trafikverket med synpunkter på bl a tillfartsväg. 2022-11-17 inkom nytt yttrande angående utfartens placering men deras yttrande i övrigt kvarstår angående buller, dagvatten och avlopp. Bullerutredning ska inkomma som Trafikverket vill granska i den fortsatta handläggningen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-02, Hassungared 3:14, 3:30, 3:35, 3:7, 3:8, 8:1 och Knipered 6:2. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2022-11-09.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL). Prövningen avser i första hand om en 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 a plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för vissa byggnadsverk om 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 två enstaka byggnader 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

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 föreslagna tomtplatser inte är lucktomter eftersom de inte är omgivna av bebyggelse.

De föreslagna tomtplatserna 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

Åtgärden ska 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, (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 § miljöbalken ska tillämpas. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då den norra tomtplatsen är belägen på brukningsvärd jordbruksmark.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Marken bedöms som brukningsvärd, (3 kapitlet 4 § miljöbalken). Den sökta åtgärden bedöms inte gälla ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden skulle kunna placeras på annan mark. Förutsättningen för att ta marken i anspråk är därför inte uppfylld.

Hänsyn ska 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, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Två nya

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

byggnader skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns tre bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt fem 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 vattenförsörjning 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 inte planerat för utbyggnad av kommunalt avlopp.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). 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 Hällesåkersvägen på den norra tomtplatsen.

Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet. Vattenfrågan är inte redovisad.

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 en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

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

Kommunicering

Sökanden och sökandens ombud har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2022-11-17. Delgivningskvitto och läskvitto har inkommit men inget svar på underrättelsen.

Bedömning

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen. Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Vatten och avlopp kan inte ordnas. Buller från Hällesåkersvägen är inte utrett. Brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk på den norra tomtplatsen. Detaljplanekrav för att bebygga tomtplatserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked för åtgärderna.

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 12 075 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

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

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 du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000657

Sändlista

Fakturering

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Sökanden, sökandens ombud

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Kopia på beslut till hörda grannar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000624

Louise Wieslander
Hällesåkersvägen 172 B
R1, R8437 92 LINDOME

§ 128 Torvmossared 1:18 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mikael Johannison, Pigvägen 5, 438 93, Landvetter.

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-09-18.

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och garage som avses rivas. De nya byggnaderna är placerade på samma plats som de befintliga. Ansökan om strandskyddsdispens har inkommit 2022-10-07 i separat ärende.

Fastigheten omfattar 1975 kvm och är belägen på en udde vid Lindomeån.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i 1 ½ plan, 7 rum och kök och garage samt rivning av befintliga byggnader. Åtgärden omfattar ca 145+67 m² byggnadsarea, ca 189+67 m² bruttoarea och ca 10 m² öppenarea. Byggnadshöjden är 4,4 m och takvinkeln 34 grader. Fasadbeklädnad av puts på garaget och stående träpanel på enbostadshuset. Fasadkulören är NCS 0502-Y. Takbeläggning av tegel.

Ansökan var komplett 2022-10-07.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1, R8 – område. För område med denna beteckning gäller stora opåverkade områden och kulturmiljö.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-18. 2022-11-02 inkom svar angående godkänt minireningsverk. Anvisningarna ska följas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000624

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-18. 2022-10-21 inkom svar utan eriran från trafikenheten. 2022-10-24 inkom svar från renhållningen angående placering av sopkärl invid Hällesåkersvägen.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-18. 2022-12-06 inkom svar med tillstyrkan.

Swedavia har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-18. 2022-10-19 inkom svar utan eriran.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-10-18, Roggelid 1:7, Torvmossared 1:18, 1:49 och 1:8. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2022-10-19.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att bygglov kan beviljas.

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

Förslag till beslut

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 48 300 kronor.

Avgiften för utstakning är 10 143 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning.

Avgiften för lägeskontroll är 4 830 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000624

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.

Åtgärden kräver strandskyddsdispens. Dispens har lämnats i separat ärende.

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

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

Utstakning och lägeskontroll kan beställas hos stadsbyggnadsförvaltningen på e-tjänsten <https://etjanst.molndal.se/matuppdrag> eller e-post matning@molndal.se.

Boka tid minst en vecka innan planerad utstakning eller lägeskontroll.

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

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000624

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov
Enligt grannhörande

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000698

Erik Bengtsson

Västgötagatan 1 Lgh 1401

411 39 GÖTEBORG

§ 129

Tulebo 3:1 - förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-10-18.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i ett plan och garage, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 140+55 m² byggnadsarea, ca 140+55 m² bruttoarea. Fastighetens area är 4,9 ha. Fastigheten är bebyggd med enbostadshus.

Fastigheten är belägen inom gasledning, riksintresse för framtida järnväg och naturreservat. Naturreservatet har överklagats och inte vunnit laga kraft.

Ansökan var komplett 2022-12-06. Sökanden har gjort en ansökan om enskilt avlopp till miljöförvaltningen. Beslut för enskilt avlopp lämnades 2022-12-06 men har inte vunnit laga kraft.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. 2022-12-06 inkom med beslut om enskilt avlopp.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. 2022-11-16 inkom svar från renhållningen angående placering av sopkärl.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000698

Länsstyrelsen har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. 2022-11-23 inkom svar utan eriran om fornminne men inget svar på naturreservatet.

Järnväg i Mölnåls har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14.

Nordion Energi AB (Swedegas) har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. 2022-11-15 inkom svar utan eriran.

Staten Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. 2022-11-15 inkom svar utan eriran.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14, Spårröd 1:12, 1:18, 1:21, 1:5, Tulebo 1:7, 3:1, 3:2, Våmmedal 2:14, 2:38 och 6:1. Inga synpunkter har inkommit.

Tulebonejdens samfällighetsförening har fått tillfälle att yttra sig 2022-11-14. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2022-11-16.

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 a plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för vissa byggnadsverk om 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 enskild 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000698

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 föreslaget läge inte är omgivet av bebyggelse.

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

Övrigt

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

Hänsyn ska 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, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

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

I området finns fyra bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt fem 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 vattenförsörjning 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000698

Enligt Mölnåls stads *Strategi för vatten och avlopp i omvandlingsområden* är området inte planerat för utbyggnad.

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 en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

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 2022-11-17. Sökanden har kompletterat med beslut om enskilt avlopp.

Bedömning

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.

Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.

Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Vatten och avlopp kan ordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden behöver föregås av detaljplaneläggning.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Ledamöternas förslag till beslut

Hans Lundin (MP) föreslår med instämmande av Leif Norberg (M) och Fredrik Lesell (L), att förvaltningen ska ge positivt förhandsbesked med följande motivering ”Byggnadsnämnden tillstyrker positivt förhandsbesked. Remissinstanser tillstyrker och tillstånd vatten och avlopp finns.”

Ajournering

Mötet ajournerades mellan klockan 17.25 och 17.30.

Beslutsgång

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

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt Hans Lundins (MP) förslag att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000698

Avgift

Förhandsbesked 12 075 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

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

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 du blev delgiven beslutet. Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet. För andra (t.ex. grannar) gäller olika regler. Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

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

Sändlista

Fakturering
Skatteverket
Statistik

Brev om förhandsbesked
Grannar enligt grannehörande

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

X

§ 130

X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat innan tidpunkten för verkställande

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 10 988 kronor av x. Avgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Ärendet

Den 27 september 2022 inkom uppgifter till byggnadsnämnden att åtgärder som prövats i bygglovsärendet BN 2022-000593, verkställts tidigare än fyra veckor efter kungörelsen i Post- och Inrikes tidning. Detta medförde att ett tillsynsärende avseende eventuellt olovlig uppsättning av skylt upprättades enligt kap 11 plan- och bygglagen, PBL med diarienummer BN 2022-000653.

Stadsbyggnadsförvaltningen har den 6 oktober 2022 informerat X om upprättat tillsynsärende samt underrättat inför beslut om byggsanktionsavgift. Då förvaltningen inte fick något mottagningsbevis tillbaka, skickades samma handlingar ut igen till X den 25 oktober. Den 3 november har ett delgivningskvitto registrerats som visar att X, genom X, tog emot underrättelsen den 31 oktober. Inom angiven tidsfrist har det inte inkommit något yttrande från X.

Stadsbyggnadsförvaltningen besökte fastigheten den 7 december 2022 och det kunde konstateras att skyltarna fortfarande satt kvar, se fotografi från platsbesök 2022-12-07.

Fastighetsägarna, X, har den 6 oktober 2022 fått kännedom om upprättat tillsynsärende.

Bygglovsärendet BN 2022-000593

Den 2 september 2022 inkom en ansökan om bygglov för fasadskyltar på industribyggnad där X stod som sökande/byggherre, se BN 2022-000593. Den 9 september beviljade byggnadsnämnden bygglov och startbesked för två skyltar om fem kvadratmeter vardera. Av beslutet framgår att åtgärden får inte påbörjas förrän det har gått fyra veckor sedan beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar (POIT). Av bygglovsärendet framgår att beslutet kungjordes i POIT den 14 september 2022.

Den 27 och den 28 september inkom byggherren med handlingar inför slutbesked i form av en begäran om slutbesked, en verifierad kontrollplan samt fotografier på utförda åtgärder. Av kontrollplanen framgår att byggherren, X, verifierar att åtgärderna är färdigställda den 21 september 2022.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan med aktnummer 1481-P87/14 för industriändamål.

Relevant lagstiftning

I områden som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt (6 kap. 3 § plan- och byggförordningen, PBF).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § (10 kap. 3 § p 2. plan- och bygglagen).

Ett beslut om att ge bygglov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft. Byggnadsnämnden bestämmer att ett sådant beslut får verkställas tidigare, om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det (9 kap. 42 a § PBL).

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

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en skylt som kräver lov enligt 6 kap. 3 innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är för en skylt, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltens area (9 kap. 14 § p. 1 PBF).

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

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

Bedömning

Åtgärder har påbörjats innan de får verkställas

Det krävs bygglov för att sätta upp skyltar (6 kap. 3 § PBF). Byggnadsnämnden har beviljat bygglov och meddelat startbesked för två skyltar den 9 september 2022, BN 2022-000593. Av beslutet framgår att åtgärderna inte får påbörjas förens det gått fyra veckor efter att beslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, vilket gjordes den 14 september (9 kap 41 § PBL och 42 a § PBL). Detta innebär således att beslutet inte fick verkställas förens den 13 oktober 2022.

Den 27 och 28 september inkom byggherren, x med handlingar som visade på att åtgärderna redan utförts, se registrerade handlingar denna dag. Med detta som stöd bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att åtgärderna har påbörjats innan de enligt beslutet fick verkställas, se 10 kap. 24 § 6 p PBL.

När överträdelsen begicks

En byggsanktionsavgift har straffrättslig karaktär, varför allmänna straffrättsliga principer bör gälla i fråga om vem som har bevisbördan för att en överträdelse har ägt rum (se bl.a. rättsfallen MÖD 2002:58 och MÖD 2013:4). Det innebär att tillsynsmyndigheten måste visa att det finns förutsättningar för att besluta om byggsanktionsavgift och bevisa att överträdelsen verkligen har skett, att den kan träffas av byggsanktionsavgift samt att avgiften tas ut av rätt person.

Med stöd av fotografier från januari 2021 går det att konstatera att det vid tidpunkten de aktuella skyltarna inte var uppsatta, se tjänsteanteckning från 4 oktober 2022. Byggherren har

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

inkommit med fotografier som visar att de aktuella skyltarna satt upp den 28 september 2022. Med stöd av detta bedömer förvaltningen att åtgärderna utförts de senaste fem (11 kap. 58 § PBL).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att skyltarna satts upp innan den tidpunkt som byggnadsnämnden i startbeskedet angett att åtgärden får påbörjas, se motivering under rubriken *Åtgärder har påbörjats innan de får verkställas* samt 10 kap. 24 § PBL. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggsanktionsavgiften för att påbörja en bygglovspliktig skylt innan den tidpunkt som byggnadsnämnden i startbeskedet har angett att åtgärden får påbörjas är 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,025 prisbasbelopp per kvadratmeter av skyltens area (9 kap. 14 § plan- och byggförordningen, PBF).

Skyltarna har en area om 5,1 kvadratmeter vardera. Med anledning av att byggherren vid tidpunkten för överträdelsen bedöms ha haft bygglov för åtgärden ska avgiften bestämmas till hälften av det aktuella beloppet (9 kap. 3 a § PBF). Detta resulterar i att sanktionsavgiften uppgår till 5494 kr för vardera skylt och sammanlagt blir byggsanktionsavgiften 10 988 kr, se beräkning byggsanktionsavgift 5 oktober 2022. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Hittills har det inte framkommit några omständigheter i ärendet som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften, se 11 kap. 53a § PBL. Förvaltningen bedömer därför byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Vem sanktionsavgiften riktas mot

Det finns valmöjligheter när det gäller att bestämma vem som ska påföras byggsanktionsavgift, se 11 kap. 57 § PBL. Det är tillsynsmyndigheten som har detta bestämmande i sin hand. I förarbetena saknas dock vägledning om vem tillsynsmyndigheten i första hand ska rikta sitt anspråk mot (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 jan. 2020, JUNO), kommentaren till 11 kap. 57 §).

Av det som registrerats i bygglovsärendet framkommer att x står som sökande liksom byggherre i ärendet, varför de lämnat in ansökan om bygglov liksom begäran om slutbesked.

Med byggherre avses den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten (1 kap. 4 § PBL). En byggherre ska se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden (10 kap. 5 § PBL).

Enligt kontrollplanen är x, byggherre och denne ansvarar för att byggnaden uppfyller samhällets krav och regler, se 10 kap. 5 § PBL.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

x (bolaget) har alltsedan ärendet inleddes varit byggherre och därmed ansvarig för de åtgärder som vidtas i ärendet. Oavsett om de aktuella arbetena utförts av ett annat bolag eller av byggherren själv har x som byggherre ett ansvar enligt PBL. Högsta domstolen har i ett rättsfall konstaterat att en entreprenör som utfört ett arbete inte kunde åläggas att betala tilläggsavgift enligt då gällande regler. I det fallet hade entreprenören rent faktiskt utfört rivningen, men hade inte fått någon vinning och var enligt det bakomliggande avtalet inte heller ansvarig för att lov fanns för åtgärden innan den vidtogs (se NJA 1986 s. 97).

Det är inte alltid den som rent faktiskt har utfört en åtgärd som saknar lov eller startbesked som kan anses ha begått en överträdelse, utan detta måste bedömas utifrån de förutsättningar som föreligger i varje enskilt fall. I det aktuella ärendet, har x varit byggherre under hela projektet och ansvarigt enligt PBL för alla åtgärder, därför får bolaget anses ha begått överträdelsen. Bolaget får också anses ha fått vinning av överträdelsen, då det legat i bolagets intresse och varit bolagets ansvar att genomföra projektet. Bolaget kan därför påföras en byggsanktionsavgift när en överträdelse har begåtts (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 maj 2018 med målnr P-7901-17).

Trots det att x står som lagfaren ägare till fastigheten, bedömer stadsbyggnadsförvaltningen sammanfattningsvis att det är x i egenskap som byggherre och sökande i ärendet, som har utfört eller låtit utföra byggnadsarbetena eller i vart fall låtit överträdelsen ske (11 kap. 57 § 2-3 p). Därför föreslås byggsanktionen tas ut av x.

Sammanfattning

Uppsättningen av två skyltar har påbörjats innan tidpunkten som byggnadsnämnden i startbeskedet har angett att åtgärderna får påbörjas, det finns därför förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift. Skyltarna har en area om 5,1 kvadratmeter vardera, varför den sammanlagda byggsanktionsavgiften har beräknats till 10 988 kr. Byggsanktionen tas ut av x och betalas till Mölnåls stad senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 10 988 kronor av x. Avgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 10 988 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Upplysning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000653

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

Sändlista

Fakturering

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

x

§ 131

x - Byggsanktionsavgift för att ha anordnat en parkeringsplats utan startbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 154 077 kronor av x i egenskap av fastighetsägare till x Mölnåls stad.

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

Ärendet

Den 17 maj 2019 inkom en anmälan om eventuell olovlig nybyggnation av parkeringsplats på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2019-000452.

Efter kontroll i Bygglövsarkivet har det inte funnits något beviljat startbesked för en den aktuella åtgärden. Det noteras att det i ett beviljat bygglov i ärendena BN 2011-202 och BN 2012-400 redovisats parkeringsplatser på den aktuella platsen, dock i ett annat utseende och antal.

Den 22 maj besökte stadsbyggandsförvaltningen platsen. Av fotografier framgår att parkeringar har anlagts tvärgående från den gata som är anlagd på fastighetens nordöstra del, i gräns till x. Den 23 maj skickade förvaltningen ut ett brev och bad fastighetsägaren bemöta anmälan. Fastighetsägaren har, genom x, i brev som registrerats den 11 juni framfört i huvudsak följande. Parkeringarna har uppförts av fastighetsägaren x med stöd av undantaget i 6 kapitlet 1-2 §§ PBL, det vill säga att de är uppförda på mark eller del av mark som avsatts som kvartersgata i detaljplanen varför bygglov inte krävs.

Den 18 juni bemötte stadsbyggandsförvaltningen fastighetsägarnas svar och framförde att undantaget enligt 6 kapitlet 2 § 3 p PBL enbart gäller mark som enligt detaljplanen är avsedd för gata/väg, men att aktuell plats utför kvartersmark för bostadsändamål, varför åtgärden kräver bygglov.

Stadsbyggandsförvaltningen besökte den aktuella platsen igen den 28 maj 2021 och det kunde konstateras att parkeringarna fortfarande fanns kvar (se tjänsteanteckning från samma dag). Den 31 maj mättes de aktuella parkeringsplatserna in och av inlämnade handlingar framgår att den ianspråktaga ytan uppgår till totalt 633 kvadratmeter (se handlingar från Kart- och mätavdelningen, Mölnåls stad 31 maj 2021).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

Den 4 juni underrättades fastighetsägarna inför beslut om lovföreläggande. Något beslut om lovföreläggande fattades aldrig. Fastighetsägarna inkom med ansökan om bygglov för bland annat parkeringsplatserna den 4 oktober 2021 (se BN 2021-000809). Ansökan var dock inte komplett, varför sökanden förelades att avhjälpa bristerna. Fastighetsägaren bekräftade den 4 april 2022 att parkeringsplatserna istället skulle prövas i ärendet BN 2021-001015. Denna ansökan inkom till byggnadsnämnden den 15 december 2021 och avsåg bland annat nybyggnad av rad-, kedje- och parhus, friliggande villor samt parkeringsplatser. Av ansökningshandlingar framgår dock inte de aktuella parkeringsplatser i detta tillsynsärende. Ansökan var inte komplett, varför sökanden förelades att inkomma med kompletteringar i ärendet den 27 december 2021. Än har inga kompletteringar inkommit i ärendet.

Den 3 oktober 2022 underrättades fastighetsägarna inför förvaltningens förslag till beslut om byggsanktionsavgift och gavs möjlighet att yttra sig över förslaget. Fastighetsägarna har, genom x den 30 oktober inkommit med ett yttrande och av det framgår det i huvudsak följande. Aktuell parkeringsyta uppfördes redan i samtid med att den första bostadsrättsföreningen x uppfördes under 2014, sedan dess har ytan förändrats i sitt skick då den tidigare grusade ytan asfalterats. Med anledning av detta anser fastighetsägarna att det inte finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 58 § PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningen besökte platsen den 7 december 2022 och vid besöket kunde det konstateras att parkeringarna fortfarande var kvar, se tjänsteanteckning fotografier från platsbesök 2022-12-07.

x är lagfaren ägare till fastigheten sedan den 6 april 2011.

Tillämpliga bestämmelser

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan med aktnummer 1481K-P2010/5. Den aktuella platsen utgör kvartersmark.

Relevant lagstiftning

I fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra 8. parkeringsplatser utomhus (6 kap. 1 § 8 punkten plan- och byggförordningen, PBF).

Trots 1 § krävs det inte bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra en parkeringsplats som avses i 1 § 8, om det på fastigheten finns endast ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov eller om parkeringsplatsen anläggs med stöd av väglagen (1971:948) eller på mark som i detaljplan har avsatts till gata eller väg (6 kap 2 § p. 3 PBF).

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

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

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 6 kap. 1 § eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area när det en parkeringsplats (9 kap 12 § PBF).

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

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

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

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Bygglov krävs för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus (6 kap 1 § p. 8 PBF). Det framgår ingen definitionen av en parkeringsplats i plan- och bygglagen eller tillhörande föreskrifter. Enligt TNC är en parkeringsplats ett område anvisat för parkering. Med parkering menas en uppställning av fordon med eller utan förare. Som parkering räknas inte uppställning tillfälligt under kortare tid för åkandes av eller påstigning eller för lastning och lossning av gods eller väntan vid färjeläge, tullstation eller dylikt. (TNC. Plan- och byggtermer 1994. Tillgänglig på Rikstermbanken).

De aktuella parkeringsplatserna är uppförda på mark som utgör av kvartersmark och består sammantaget av ett femtiotal platser på en sammantagen yta om 633 kvadratmeter. Parkeringsplatserna anvisas med rutor och skyltar. Förvaltningen bedömer därmed att de utgör en sådan anläggning som kräver lov enligt 6 kap. 1 § 8 p. PBF.

Vidare konstaterar förvaltningen att parkeringsplatserna tillhör ett flerbostadshus och ligger inom kvartersmark i gällande detaljplan. Detta innebär att stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att undantagsreglerna som följer av 6 kap 2 § p. 3 PBF inte är tillämpningsbara i det aktuella ärendet. Parkeringsplatserna bedöms kräva lov och att arbetena med dessa inte får påbörjas innan byggnadsnämnden beslutat om startbesked.

Parkeringen saknar bygglov

Av handlingar i ärendena gällande bygglov för nybyggnad av flerbostadshus (BN 2011-000202) samt bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, ändring i lov (BN 2012-000400) på fastigheten x framgår att det beviljats bygglov för 12 st parkeringsplatser på aktuell plats. Nu aktuell parkeringen skiljer sig från ursprungsloven beträffande antalet platser samt dess utformning då de aktuella är tvärsgående med gatan, vilket gör att förvaltningen bedömer att ändringen kräver en ny prövning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

När överträdelsen begåtts

Fastighetsägarna har i sitt yttrande från den 30 oktober 2022 framfört att de bedömer att parkeringen tillkom redan 2014, varför det gått mer än fem år sedan parkeringen tillkom varför det inte finns förutsättningar för att ta ut en byggsanktionsavgift.

I motsats till vad fastighetsägarna anför gör förvaltningen följande bedömning. Som nämnt ovan definieras en parkeringsplats som ett område anvisat för parkering. Av handlingar i ärendet framgår att den anvisade parkeringen tillkom någon gång mellan den 19 maj 2018 och den 18 april 2019, varför förvaltningen bedömer att parkeringsplatserna uppförts för mindre än 5 år sedan, se ortofoto från 2018 och 2019, fotomontage Google Street View juni 2018, fotografi från platsbesök 23 maj 2019 samt platsbesök 28 maj 2021 (11 kap. 58 § PBL).

Efter platsbesök den 7 december 2022 kunde förvaltningen konstatera att parkeringen fortfarande fanns kvar, se tjänsteanteckning fotografier från platsbesök 2022-12-07.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden är utförd utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Den aktuella sanktionsarean är 633 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 154 077 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

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

Vem avgiften riktas mot

Det finns valmöjligheter när det gäller att bestämma vem som ska påföras byggsanktionsavgift. Det är tillsynsmyndigheten som har detta bestämmande i sin hand (se 11 kap. 51 § PBL). I förarbetena saknas dock vägledning om vem tillsynsmyndigheten i första hand ska rikta sitt anspråk mot. Om tillsynsmyndigheten vill ha ett effektivt och lätthanterligt avgiftssystem är det oftast enklast för myndigheten att direkt vända sig till ägaren av fastigheten eller byggnadsverket utan att utreda vem som har begått överträdelsen (jfr första punkten). Normalt är det också ägaren som har haft vinning av överträdelse (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 jan. 2020, Version 12, JUNO), kommentaren till 11 kap. 57 §).

Byggsanktionsavgiften tas ut av x i egenskap av fastighetsägare till x vid tidpunkten för överträdelsen samt att de inkommit med uppgifter om att det var de som utförde överträdelsen (se 11 kap. 57 § 1-2 p PBL samt fastighetsägarnas yttrande från den 11 juni 2019).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2019-000452

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 633 kvadratmeter och därmed har avgiften beräknats till 154 077 kronor.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 154 077 kronor av x i egenskap av fastighetsägare till x, Mölnåls stad.

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 154 077 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Upplýsning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

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

Sändlista

Fakturering

Fastighetsägare:

x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000682

x

§ 132

x - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat tillbyggnad utan startbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 26 106 kronor av x och x i egenskap av ägare till x Mölnåls stad.

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

Ärendet

Den 10 oktober 2022 upprättade byggnadsnämnden ett tillsynsärende gällande eventuell olovlig tillbyggnad av enbostadshus (uterum). Detta efter att fastighetsägarna lämnat in en ansökan om bygglov och att det i handlingarna framgick att vissa åtgärder redan utförts (BN 2022-000656). Vid tidpunkten fanns varken bygglov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Den 18 oktober skickade förvaltningen ut ett brev och bad fastighetsägaren yttra sig i ärendet, besvara ett antal frågor samt informeras om gällande lagstiftning. Fastighetsägaren svarade den 23 oktober och framförde i huvudsak följande. Tillbyggnaden utfördes i juli 2020 under rådande pandemi. Fastighetsägaren tänkte kontakta byggnadsnämnden för att fråga vilka tillstånd som krävdes, men glömde. Byggnationen påbörjades och slutfördes. Ansökan skickades därför in i efterhand i samband med att bygglov för solceller söktes.

I samband med detta inkom fotografier på den utförda tillbyggnaden (uterummet). Det kunde konstateras att tillbyggnaden utförts med pulpettak som en förlängning av bostadshuset sadeltak. Väggar består av skjutglaspartier.

Den 2 november 2022 underrättades fastighetsägarna om kommande förslag till beslut om byggsanktionsavgift och getts möjlighet att inkomma med yttrande. Inom angiven tidsfrist har det inte inkommit något yttrande.

Byggnadsnämnden beviljade bygglov och startbesked i efterhand för den aktuella tillbyggnaden den 10 november 2022.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan den 23 april 2008.

Tillämpliga bestämmelser

Planföresättnings

För fastigheten gäller detaljplanen Råvekärrsområdet med akt nummer 14-MÖL-6535.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000682

Relevant lagstiftning

Det krävs bygglov för tillbyggnad (9 kap. 2 § 2 p plan- och bygglagen).

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

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

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

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

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

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

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

49 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000682

Byggsanktionsavgiften är för att påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea (9 kap 7 § plan- och byggförordningen, PBF).

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

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

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

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked och bygglov

Det krävs bygglov för att göra en tillbyggnad och åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked. I plan- och bygglagen definieras en tillbyggnad som en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. I det aktuella har ett utrymme mellan huvudbyggnaden och garaget försetts med ett pulpettak och fasaderna mot väster och söder har försetts med väggar av modell skjutglaspartier. Förvaltningen bedömer att det har utförts en tillbyggnad som kräver såväl bygglov som startbesked innan den får påbörjas.

När överträdelsen begåtts

Fastighetsägarna har uppgett att tillbyggnaden utfördes i juli 2020. Av ortofoto framgår att det inte fanns någon tillbyggnad den 20 april 2020 men att den finns i april/maj 2021 (se ortofoto från dessa år).

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Den aktuella arean är 23,1 kvadratmeter och därmed blir sanktionsarean blir 8 kvadratmeter varför byggsanktionsavgiften har beräknats till 26 106 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter att byggsanktionsavgift ska sättas ned, räknas upp eller inte tas ut i enlighet med 11 kap. 53a § PBL eller 9 kap 15 § PBF. Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Sammanfattning

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 8 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 26 106 kronor.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

50 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000682

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 26 106 kronor av x och x i egenskap av ägare till x, Mölnåls stad. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 26 106 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Upplysning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

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

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

Sändlista

Fakturering

Fastighetsägare:

x och x

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

51 (53)

2022-12-07

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000768

§ 133

Verksamhetsplan 2023 - 2025

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar verksamhetsplanen och överlämnar den till kommunstyrelsen för kännedom.

Ärendebeskrivning

Nämnderna ska varje år anta en verksamhetsplan. Kommunstyrelsen tar del av verksamhetsplanen som en del av den lagstadgade uppsiktsplikten.

Stadsbyggnadsförvaltningen har skrivit ett förslag till verksamhetsplan 2023–2025 för byggnadsnämnden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta verksamhetsplanen och överlämna den till kommunstyrelsen för kännedom.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Utdrag

Kommunstyrelsen: protokoll och verksamhetsplan

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

52 (53)

2022-12-07

§ 134

Deltagande i konferenser

Byggnadsnämndens beslut

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning.

Den 26/10 - 22 deltog Jan-Erik Lindström (S) i ”Aktuellt inom plan- och miljöområdet.”

Under våren kommer det att hållas en heldagsutbildning med nya nämnden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

53 (53)

2022-12-07

§ 135

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Inkomna remisser
- b. Peronuppgiftsincident i kartverksamheten
- c. Tillsynsärenden
- d. Personalfrågor
- e. Öppna överklagade ärenden
- f. Information om kommande bygglovsbeslut

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande