

Plats och tid Stadshuset kl. 15.30 – 16.50

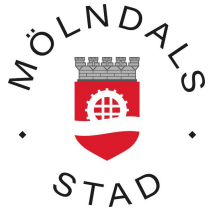
Beslutande *Ledamöter*
Adam F Laurén (KD), ordförande
Jan-Erik Lindström (S), vice ordförande
Leif Norberg (M)
Fredrik Lesell (L)
Hans Lundin (MP)
Kenth Bodin (S)
Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

-

Övriga närvarande *Ersättare*
Alexander Weinfors (S)

Tjänstemän m.fl.
Dragan Danilovic, bygglovschef
Annika Fehrling, bygglovhandläggare
Björn Ekblad, bygglovhandläggare
Christer Grund, bygglovhandläggare
Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare
Michael Andersson, bygglovhandläggare
Matilda Källqvist, bygglovhandläggare
Katarina Janeblom, bygglovhandläggare
Clara Montelius, tillsynshandläggare
Anna-Lena Levin, bygglovshandläggare
Felipe Verdú, stadsingenjör § 100-103
Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom
Christina Jornert, nämndsekreterare

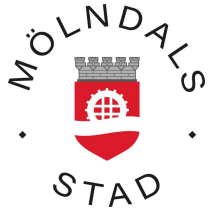


Utses att justera	Tomas Dahlqvist	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 20 oktober -22	
Paragrafer	100-108	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 100-108
	Ordförande Adam F Laurén	
	Justerande Tomas Dahlqvist	

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	§ 100
Meddelanden	§ 101
Delegeringsbeslut	§ 102
Hällesås 1:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus	§ 103
Knipered 3:3 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage	§ 104
Ranntorp 2:22 - Förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnad/logistikbyggnad och laddningsstation	§ 105
X - Beslut om byggsanktionsavgift	§ 106
Byggnadsnämndens sammanträdesplan 2023	§ 107
Information	§ 108

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-10-12

Sida
4 (32)

§ 100 Ändringar i föredragningslistan

Ärende 3, information från plan- och exploateringsutskottet, utgår.

Utdrag
Akten

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

§ 101 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Blodriskan 62 - Överklagande av beslut om nekat bygglov för utvändig ändring av enbostadshus. (Dnr 2022 - 000084)
- b. Greggered 9:4 – Överklagande av beslut om nekat förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 2021 - 000418)
- c. Blixås 17 – Överklagande av avgift. (Dnr 2021 - 000239)
- d. Tulebo 1:74 – Överklagan av nekat bygglov för nybyggnad av garage. (Dnr 2022 - 000248)
- e. Knipered 3:19 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och garage. (Dnr 2021 - 000842)
- f. X – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om tillsyn angående eventuellt olovlig altan samt bilar på uppfart. (Dnr 2021 - 000520)
- g. Kommunfullmäktige § 121 – Befrielse från uppdrag, Ulf Lindelöf (SD) befrias från sitt uppdrag som ersättare i byggnadsnämnden.
- h. X – Överklagande av beslut angående föreläggande av rättelse gällande olovlig inredning av fyra bostäder i enbostadshus. (Dnr 2022 - 000287)
- i. X – Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn och överklagandet angående beslut att inte vidta tillsynsåtgärder. (Dnr 2020 - 000845)

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-10-12

Sida
6 (32)

§ 102 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 20220915-20221004

Bostadsanpassningsbeslut

Avskrivna:

2022-026
2022-044
2022-082
2022-095
2022-142
2022-167
2022-173
2022-180
2022-184
2022-189
2022-211
2022-226
2022-236
2022-242
2022-245
2022-253*
2022-263
2022-264*
2022-267
2022-270*

-

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

7 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

Ann Edwall

TRÅKÄRRSSLÄTTVÄGEN 58

427 50 BILLDAL

§ 103

Hällesås 1:14

Förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-12-15.

Ansökan avser förhandsbesked för två stycken enbostadshus.

Åtgärden omfattar ca 90 m² byggnadsarea per hus. Föreslagen fastighetsarea per hus är 1200 - 1300 m².

Ansökan var komplett 2022-10-10.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R7 – område värdefullt för natur-, kultur- och friluftsliv – Naturvärdeklass 2 – högt naturvärde. Enligt Naturvårdsplanen skall exploatering inom klass 1 och 2 undvikas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen: Området är i översiktsplan 2006 markerat som R7, område med stora naturvärden, kulturvärden och med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas till mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Intilliggande Sandsjöbackareservatet har orörd natur inom Sisjöns skjutfält (riksintresse).

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön. Områden av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder enligt ovan. Miljöbalkens 3 kap 6 §.

Områdena är av särskilt intresse för den vetenskapliga naturvården. Delar av områdena kan förutom att de har höga naturvärden samtidigt vara av stort värde för det rörliga friluftslivet och av stort kulturhistoriskt intresse.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse är lämplig. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka naturvårdsintressena kan tillåtas. Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskild hänsyn tas till områdenas naturvärden. Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition.

- Hällesås, ekskogsområde med hagmarker. Utvidgning av befintligt reservat Sandsjöbacka.

De områden som är klassade som riksintressen är Änggårdsbergen och Sandsjöbacka naturreservat. Riksintressen beslutas av Naturvårdsverket.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen skriver att de två fastigheter man planerar att stycka av ligger på jordbruksmark. Enligt Miljöbalken 3 kap § 4 är brukningsvärd jordbruksmark av nationell betydelse. Det innebär att sådan mark endast får tas i anspråk om det tillgodoser väsentliga samhällsintressen och att det behovet inte kan tillgodoses någon annanstans. Enskilda bygglov som detta ärende kan inte anses som väsentliga samhällsintressen. Beträffande VA så vill man stycka av ett område väster om tråkärrsslättsvägen. Uppströms finns avloppsanläggningar och dricksvattenbrunnar nedströms. Det är därför inte enkelt att säga att vattenförsörjning och rening av avloppsvatten går att ordna. (Sökanden föreslår att borra efter färskvatten på höjden öster om Tråkärrsslättsvägen). Miljöförvaltningen vill uppmärksamma sökanden på att det finns ett generellt biotopskydd i anslutning till de planerade avstyckningarna och att de bör ta kontakt med länsstyrelsen.

Tekniska förvaltningen skriver att fastigheten ligger utanför deras verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området är utpekad som ett utbyggnadsområde för VA i kommunens plan för vatten och avlopp i omvandlingsområde för VA i kommunens plan för vatten och avlopp i omvandlingsområde VAIO. Preliminär tidplan för utbyggnad av kommunalt VA beräknas tidigast påbörjas tidigast 2027. Tekniska kontoret har kontakt med Kungsbacka om utbyggnad VA. Kungsbacka är dock ej klar med planering och uppgift om eventuell utbyggnad finns därför inte i dagsläget.

De grannar som yttrat sig är negativa till åtgärden. Frågor om ökad belastning på tillfartsvägen till fastigheterna. Påpekande att avstyckningarna ligger intill hästgård med ca 35 hästar, vilket kan bli problem. De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig den 2022-01-17. Svar från Hällesås 1:15, Hällesås 1:60, Hällesås 1:71 och Hällesås 1:72.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

För att komma till planerade fastigheter kör man Lindomevägen (Spårhagavägen) in i Göteborgskommun. Kör in Tråkärsslättsvägen och följer denna fram till planerade fastigheter.

Tidigare körde man från Spårhagavägen in Hällesås Byväg, svängde till vänster in på Höbräckevägen och sedan höger in på Tråkärsslättsvägen fram till planerade tomter. Vägen är nu avstängd vid denna korsning.

Tråkärsslättsvägens samfällighet hörd. Svar 2022-10-06. Inget svar inkommit till byggnadsnämnden.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen den 2022-01-13.

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 en enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om luktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter.

Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

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 byggnationen är fortsättning på befintlig 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. Fastigheten kommer inte i dagsläget kunna anslutas till kommunalt VA.

Övrigt

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

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 byggnader skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns sex bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt åtta bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna uppföras. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har kommunen i vissa fall skyldighet att ordna vattenförsörjning och avlopp. Miljööverdomstolen har i mål nummer M7788-09 ålagt en kommun att tillse eller sörja för en allmän

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

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 planerat med VAIO tidigast 2027. Beträffande eventuellt samarbete om VA med Kungsbacka finns i dagsläget ingen tidsplan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2022-01-17.

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.

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 avsaknad planarbete.

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.

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.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2022-09-23. Svar har kommit in 2022-10-06.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001009

Avgift

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

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning. Ev. kompletterande villkor grundade i PBL som sökanden kan styra över

Upplysningar

Ärendet har handlagts av Anna-Lena Levin.

epost anna-lena.levin@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

Sändlista

Fakturering

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Ann Edwall

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

Andréas Björkman
GLADIOLUSGATAN 5 E LGH 1301
431 61 MÖLNDAL

§ 104

Knipered 3:3

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-08-01.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 300 m² byggnadsarea, ca 300 m² bruttoarea. Fastighetens area är ca 8,5 ha i fem skiften. Aktuellt skifte är tre. Förhandsbesked har sökts 2013 men återkallats före beslut i byggnadsnämnden. Fastigheten är bebyggd med enbostadshus på skifte 1.

Vid föreslaget läge finns en sentida rest sten som är en fornlämning som flyttats L1969:4276, Lindome 261:1.

Föreslaget läge är på jordbruksmark som bedöms vara brukningsvärd. Kommunens ortofoto visar att marken har brukats sedan 1960 som åker eller till ensilage.

Ansökan var komplett 2022-09-02.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. Områden med denna beteckning är skyddsvärda genom att de är relativt orörda.

För området gäller stora opåverkade områden.

Miljöbalken 3 kap 2 §. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Inom Mölnåls kommun finns inga stora mark- eller vattenområden som inte alls är påverkade av exploatering. Det finns dock områden som bedöms skyddsvärda genom att de är relativa orörda. På markanvändningskartan har dessa områden betecknats

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

som bevarandeområden med bestående opreciserad markanvändning.

Nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Detta innebär att endast en mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befintliga fritids- eller helårshusområden kan medges.

Större sammanhängande områden med i det närmaste ingen bebyggelse eller infrastruktur finns framför allt i Lindome söder om Finnsjön, väster om Nordsjön, söder om Östersjön samt söder om Hällesåkersvägen. Här bör stor restriktivitet gälla.

Ny bebyggelse får prövas i varje enskilt fall genom bygglovsprövning enligt generella rekommendationer för bebyggelseutveckling och i enlighet med översiktsplanen. Restriktivitet skall iakttas mot sådan ny bebyggelse som motverkar bevarandekravet. Om- och tillbyggnader som inte motverkar detta kan tillåtas.

För ny bebyggelse intill större vägar och nära samlad bebyggelse kan detaljplan erfordras för att pröva frågan.

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 2022-09-19. 2022-09-21 inkom svar där brukningsvärd jordbruksmark verifieras, att frågan om vattenförsörjning är svårlöst samt avloppsfrågan måste prövas med en ansökan hos miljöförvaltningen.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-09-19. 2022-09-20 inkom svar från VA-avdelningen om att kommunal anslutning inte är möjlig. 2022-10-04, trafikenheten har inga synpunkter. Renhållningsenheten har svarat 2022-10-07 med anvisning.

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 2022-09-19, Knipered 2:11, 2:16, 3:10, 3:13, 3:15, 3:18, 3:19, 3:2, 3:8, 4:27 och 6:3. Gunnavägens vägsamfällighet är inte utredd varför inte denna har hörts. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2022-08-22.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

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

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

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

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 jordbruksmark tas i anspråk.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

Jordbruksmarken bedöms vara brukningsvärd då åtgärdens läge är placerad i ett sammanhängande jordbrukslandskap som är oexploaterat, markens beskaffenhet bedöms som brukningsvärd då marken odlats sedan 1960-talet och är lämpad för jordbruksproduktion då den fortfarande brukas. Enligt miljöförvaltningen är marken enligt jordbruksverket klassad som åker då EU-stöd har sökts för den aktuella platsen.

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). En ny byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns fem bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt sex bostäder i området. I området finns det ytterligare några platser där bostadshus skulle kunna 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 vatten och 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). Sökanden har inte visat att avloppsfrågan kan lösas på egen fastighet eller försäkrat sig om att avloppsfrågan kan lösas på annans fastighet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

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.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2022-09-22. Svar har kommit in 2022-09-28. Sökanden anför att fastigheten inte är taxerad för jordbruk, avlopp, fornlämning, inget sökt EU-bidrag, kan vara behjälplig till föräldrarna.

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 inte ordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen då bl a brukningsvärd jordbruksmark kommer tas i anspråk.

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.

Upplýsningar

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,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000523

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

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Sökanden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

Infrahubs Fastighet 7 AB
Södra Långgatan 2
392 32 Kalmar

§ 105

Ranntorp 2:22

Förhandsbesked för nybyggnad av industribyggnad/logistikbyggnad och laddningsstation

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2022-07-08.

Ansökan avser nybyggnad av industribyggnad/logistikbyggnad och laddstation för ellastbil, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 20 000 m² byggnadsarea. Fastighetens area är 339 000 m² i tre skiften. Servitut för tillfartsväg saknas till den föreslagna åtgärden. Se e-post från kartavdelningen 2022-08-17.

Ansökan är komplett 2022-10-04.

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.

Områden som skall tillgodose behovet av rekreations- och närströvområden för befintlig och föreslagen bebyggelse. Något område kan även beröras av framtida vägar eller järnvägar.

Ingen ny bebyggelse är lämplig med hänvisning till att bebyggelsen kommer att utgöra olämpligt lokaliserad bebyggelse i form av utspridd bebyggelse. Om- och tillbyggnader som inte bedöms motverka rekreationsintressen eller andra intressen kan dock tillåtas.

Natur, kultur och friluftsvärden

I översiktsplanen redovisas olika värden för natur, kultur och friluftintressen dels på Bestämmelse och rekommendationskartan men även på separat karta Natur och Kultur. Ett Grönstrukturprogram har upprättats som underlag för översiktsplanen för att visa på vikten av att hålla samman olika värden och stärka olika stråk för biologisk mångfald, grönstruktur och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

allmänhetens tillgång till naturområden och friluftsliv genom att föreslå förbättringar och utveckling av grönstrukturen. Viktiga grönstråk och samband redovisas på Natur och kulturkartan som avser att lyfta fram både natur och kulturmiljöer och öka förståelsen för dess betydelse vid utformning av god bebyggd miljö.

Fastigheten berörs även med R3, fördjupad ÖP, R4, samlad bebyggelse, R12, skyddszon riksväg och länsväg, D2, detaljplan avses upprättas, F1, naturreservat, F3, Natura 2000 och angränsar till detaljplan för brandstation.

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Ansökan om planbesked har gjorts för åtgärden. Positivt planbesked har lämnats 2022-01-11 § 5, Dnr 00159/2013.1.2 av kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott under förutsättning att samordning sker med pågående planarbete för Lindome logistikpark. Planarbete har inte påbörjats men beräknades påbörjas 2023.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-07-14. 2022-08-25 inkom svar om att ansökan ska avslås med hänvisning till beslut om planbesked.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2022-08-22. 2022-09-02 inkom svar angående bl a riskhänsyn, trafik, brandvatten där åtgärden bedöms som att den bör föregås av detaljplan.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-07-14. 2022-07-15 inkom svar från trafikenheten om att Trafikverket bör yttra sig här. 2022-08-08 inkom svar från renhållningen som inte har några synpunkter mer än att kraven i BBR ska uppfyllas. 2022-08-15 inkom svar från VA-avdelningen med möjlig anslutning via servitut.

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig, 2022-07-14. 2022-09-26 inkom svar med hänvisning till planbeskedet från 2022-01-11. Planenhetens bedömning är en utbyggnad i området med innehåll enligt ansökan, behöver miljöbedömas med särskild miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap. miljöbalken. Enligt PEU-beslut ska planarbetet inledas med ett planprogram där bl.a. översiktliga konsekvenser av exploateringen prövas.

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

Mölnåls energi har fått tillfälle att yttra sig 2022-07-14. 2022-08-16 inkom svar med hänvisning till Ellevio.

Ellevio har fått tillfälle att yttra sig 2022-08-17. 2022-08-29 inkom svar med synpunkter som ska beaktas angående bl a jordlina.

Trafikverket har fått tillfälle att yttra sig 2022-07-14. 2022-07-21 inkom yttrande där det påpekas att ansökan behöver kompletteras med trafikallstring, väganlutning,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

dagvattenhantering, placering av byggnad utifrån farligt gods samt att kommunen bör överväga att detaljplanelägga området.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-07-14, Gastorp 2:26, 2:94, 7:1, 8:1, 9:1, Ingemantorp 1:27, 2:15, 2:16, 2:18, 2:34, 3:1, Lisskulla 1:1, 1:6, Ranntorp 2:10, 2:11, 2:12, 2:19, 2:22 2:3, 2:4, 2:5, 2:6, 2:7, 2:8 och 2:9.

Synpunkter har inkommit från Lisskulla 1:6, 2022-08-02 angående natur, djurliv och tillfart, Ingemantorp 3:1, 2022-08-06 angående att deras fastighet kommer sakna tillfart, Gastorp 2:26 2022-07-14 som vill att hans förhandsbesked omprövas och 2022-08-08 från andra hälften ägaren Jeanette Lundmark som tidigare fått avslag.

2022-07-19 och 2022-07-21 inkom skrivelse från ägarna till Gastorp 2:161 som vill yttra sig men inte är berörda sakägare. I den sista skrivelsen inkommer de med negativa synpunkter.

2022-08-11 inkom synpunkter från Gastorp 2:94 angående stor påverkan av ökad trafik som buller, avgaser och fastighetens värdeminskning.

2022-08-16 inkom svar från Ranntorp 2:3 angående jordbruksmark, rikt djurliv, fler utfarter mot Spårhagavägen m m.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2022-08-31.

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 enstaka byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och att prioritera mellan motstående markanvändningsintressen framträdande. Det gör att nytillkommande bebyggelse inte bör tillåtas utan att den regleras i detaljplan. Undantag från denna praxis kan göras när det är fråga om lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. Undantag kan också göras om det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag. Förvaltningen bedömer att inga av undantagen gäller detta ärende.

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

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

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.

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). Dessa frågor är inte erforderligt utredda. Se yttranden från remissinstanser.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

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 2022-09-23. Svar har kommit in 2022-10-04 med svar på sakägares och remissinstansers synpunkter, reviderad karta med angöring från väster och en konsekvensbeskrivning.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2022-08-31.

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 eventuellt anordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked för åtgärden med stöd av detaljplanekravet enligt ovan motivering.

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.

Upplysningar

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

24 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2022-000494

Sändlista

Fakturering

Beslut för kännedom till grannar med inkomna synpunkter

Samuel Edstig, Lisskulla 1:6

Love Edstig, Lisskulla 1:6

Louise Aronsson, Ingemantorp 3:1

Hans Ehn, Gastorp 2:26

Jeanette Lundmark, Gastorp 2:26

Gun och Per Anders Nilsson, Gastorp 2:161

Ingvar Andersson, Gastorp 2:94

Elvy Bååw, Ranntorp 2:3

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Sökanden

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

X

§ 106

X

Beslut om byggsanktionsavgift

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 13 282 kronor av fastighetsägarna x och x i egenskap av ägare till x, Mölnåls stad.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Ärendet

Den 28 oktober 2020 fick stadsbyggnadsförvaltningen in en anmälan om en eventuell olovlig nybyggnation av altan. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2020-001024. Efter kontroll i Bygglövsarkivet har det inte funnits några beviljade bygglov för en sådan åtgärd.

Den 11 augusti 2021 skickade förvaltningen ut ett brev till fastighetsägarna och informerade dem om upprättat tillsynsärende samt ställde ett antal frågor. Den 26 augusti besvarade fastighetsägaren förvaltningens brev och uppgav i huvudsak följande. Altanen byggdes under oktober 2020 och de trodde inte det krävdes bygglov att bygga ut befintlig altan och beklagar att överträdelse begåtts.

Den 14 september 2021 genomfördes ett platsbesök på fastigheten. Vid besöket noterades den anmälda altanen liksom två komplementbyggnader om 10 respektive 20 kvadratmeter, se platsbesöksprotokoll från samma dag.

Den 27 oktober inkom en inmätning av fastigheten utförd av mätavdelningen. Av handlingen kunde det konstateras att den större komplementbyggnaden hade en area om knappt 20 kvadratmeter och växthuset en area om 11 kvadratmeter, det noterades att detta var uppfört närmare gräns än 4,5 meter.

Den 25 november 2021 skickade förvaltningen ut ett brev till fastighetsägarna. Med anledning av att samtliga åtgärder bedömdes vara planstridiga och att det inte bedömdes sannolikt att kunna bevilja bygglov i efterhand, informerades de om möjlighet till frivillig rättelse. Altanen behövdes justeras för att inte utgöra en bygglovspliktig åtgärd. Komplementbyggnaden om 10 kvadratmeter (växthuset) skulle eventuellt kunna bedömas som en friggebod ifall dess placering justerades så att den hamnade minst 4,5 meter från allmän plats. Komplementbyggnaden om 20 kvadratmeter bedömdes eventuellt kunna bedömas utgöra en bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt 9 kapitlet 4 a § plan- och bygglagen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

(attefallshus), men att fastighetsägaren behövde inkomma med en anmälan om bygglovsbefriad komplementbyggnad så att förvaltningen kunde pröva förutsättningarna inför att lämna ett startbesked.

Den 12 januari 2022 informerade fastighetsägaren att växthuset skulle flyttas, altanen skulle justeras och en anmälan skulle lämnas in till byggnadsnämnden.

Den 9 februari inkom en anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad (attefallshus), se diarienummer BN 2022-000091. Startbesked meddelades den 22 juni 2022.

Den 16 maj inkom fastighetsägaren med fotografier som visade att altanen justerats så att den inte längre bedömdes erfordra bygglov samt flyttat in komplementbyggnaden så att den hamnar minst 4,5 meter från allmän plats.

Byggnadsnämnden har den 8 augusti underrättat fastighetsägarna om byggsanktionsavgiften och gett dem möjlighet att inkomma med synpunkter. Byggnadsnämnden noterar att båda fastighetsägarna tagit del av underrättelsen, men att det inte inkommit något yttrande inom angiven tidsfrist.

Detta beslut avser därför enbart komplementbyggnaden om 20 kvadrat på fastigheten.

X och x är lagfarna ägare till fastigheten sedan 19 oktober 2018.

Tillämpliga bestämmelser

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan Förslag till utveckling av stadsplan för Lindome, Mölnåls kommun, Bräckaområdet med akt nummer 14-LIN-3046 för bostadsändamål.

Relevant lagstiftning

Det krävs bygglov för nybyggnad (9 kap. 2 § PBL)

Trots 2 § krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,
3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30,0 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det (9 kap 4 a § 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 nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 9, eller en del av en sådan nybyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar nybyggnaden, eller 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 komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea (9 kap. 6 § 2 PBF).

Det prisbasbelopp ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas (9 kap 1 § 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).

Rivningslov krävs för att riva en byggnad inom ett område med detaljplan (9 kap 10 § PBL).

Marklov krävs för schaktning eller fyllning inom ett område med detaljplan som avsevärt ändrar höjdläget för mark inom en tomt eller för mark inom en allmän plats (9 kap 11 § 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).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

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).

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap. 60 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas (11 kap. 61 § PBL).

Bedömning

Åtgärden kräver startbesked innan byggnationen får påbörjas

Den aktuella komplementbyggnaden bedöms utgöra en anmälningsskyldig byggnad enligt 9 kap. 4 a § PBL och som enligt 10 kap. 3 § PBL kräver ett startbesked innan åtgärden påbörjas. Vid tidpunkten för byggnationen fanns varken någon inlämnad anmälan eller något meddelat startbesked.

Fastighetsägarna har därefter anmält åtgärden till byggnadsnämnden och erhållit ett startbesked i efterhand, se BN 2022-000091.

När överträdelsen begicks

Fastighetsägaren har informerat stadsbyggnadsförvaltningen att komplementbyggnaden byggdes under hösten 2020. Uppgiften överensstämmer med de ortofoto som finns över fastigheten. I april 2020 syns ingen komplementbyggnad, medan den syns på Google Street View från december samma år.

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 5 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften med stöd av

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

9 kap. 6 § 2 p PBF beräknats till 13 282 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. 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.

Förslag till beslut

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 5 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 13 282 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 13 282 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
telefon 031-315 14 73, epost clara.montelius@molndal.se

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (32)

2022-10-12

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001024

Sändlista

Fakturering

Fastighetsägare:

x

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (32)

2022-10-12

§ 107

Byggnadsnämndens sammanträdesplan 2023

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden antar sammanträdesplanen 2023.

Ärendet

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen har bestämt sammanträdesdatum för 2023. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till sammanträdesplan gällande byggnadsnämndens möten 2023.

Arbetsutskottet (måndagar kl. 13.15)

23 januari
20 februari
27 mars
24 april
29 maj
-
14 augusti
11 september
2 oktober
30 oktober
27 november

Byggnadsnämnden (onsdagar kl. 15.30)

1 februari
1 mars
5 april
3 maj 16.00
7 juni
-
23 augusti 16.00
20 september 15.00
11 oktober
8 november
6 december

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta sammanträdesplan 2023 enligt förslaget ovan.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

Beslutsgång

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

Utdrag:

Stadsledningsförvaltningen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (32)

2022-10-12

§ 108

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Ekonomisk rapport
- b. Inkomna remisser
- c. Tillsynsärenden. Förvaltningen gör en rapport om läget och presenterar på nästa möte.
- d. Personalfrågor
- e. Öppna överklagade ärenden
- f. Information om kommande bygglovsbeslut

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande