



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2022-02-02

Sida 1(43)

Plats och tid

Eklanda skog 70, kl. 15.30 – 18.50

Beslutande

Ledamöter

Adam F Laurén (KD), ordförande
Lennart Wallensäter (S), vice ordförande
Leif Norberg (M)
Fredrik Lesell (L)
Hans Lundin (MP)
Kenth Bodin (S)
Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

-

Övriga närvarande

Ersättare

Irma Kukuljac (M)
Caroline Rosenqvist (C)
Raymond Carlsson (S) från § 9
Ulf Lindelöf (SD) från § 5

Tjänstemän m.fl.

Dragan Danilovic, bygglovschef
Peter Holmström, stadsingenjör
Annika Fehrling, bygglovhandläggare
Björn Ekblad, bygglovhandläggare
Christina Gredenhag, bygglovhandläggare
Christer Grund, bygglovhandläggare
Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare
Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare
Michael Andersson, bygglovhandläggare
Matilda Källqvist, bygglovhandläggare
Clara Samuelsson, tillsynshandläggare
Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom
Stina Nilsson, planarkitekt t.o.m § 14
Pernilla Olofsson, planarkitekt, § 3-5
Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2022-02-02

Sida 2(43)

Utses att justera	Leif Norberg
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 10 februari-22
Paragrafer	3-16
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert Paragrafer: 3-16 Ordförande Adam F Laurén Justerande Leif Norberg

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	§ 3
Beslut om medlyssning	§ 4
Information Råvekärsskolan	§ 5
Meddelanden	§ 6
Delegeringsbeslut	§ 7
Knipered 1:4 - Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage	§ 8
Krokslätt 1:24 - Bygglov för tillbyggnad och ändring av skola	§ 9
Lindome 8:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad	§ 10
Långås 1:35 - Bygglov för nyb. av enbostadshus, installation av eldstad samt rivning bef. hus	§ 11
Skäggered 5:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och tvåbostadshus	§ 12
Torkelsbohög 1:10 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad	§ 13
X - Eventuell olovlig inredning av bostad i enbostadshus (källarplan)	§ 14
Internkontrollplan 2022	§ 15
Information	§ 16

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-02-02

Sida
4 (43)

§ 3 Ändringar i föredragningslistan

Ärende 5, information från plan- och exploateringsutskottet, utgår.

Utdrag
Akten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 5 (43)
2022-02-02

§ 4

Beslut om medlyssning

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden medger att Stina Nilsson, planarkitekt, får medlyssna.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (43)

2022-02-02

§ 5

Information Råvekärrsskolan

Planarkitekt Pernilla Olofsson går igenom utredningar och tidplan angående detaljplan för ny skola inför beslut om samråd.

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-02-02

Sida
7 (43)

§ 6 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Sjövalla 1:236-Överklagande av bygglovsavgift angående bygglov för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 808/21)
 - b. Körsbäret 15 – Tre överklaganden av bygglov för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 590/21)
 - c. Backen 2:72 – Överklagande samt begäran om anstånd att inge överklagan angående beslut om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus. (Dnr 433/21)
 - d. x – Mark- och miljödomstolen förpliktigar de två ägarna till fastigheten att till staten betala vite om 20 000 kronor per person. (Dnr 589/18)
 - e. x – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående tillsynsärende för plank. (Dnr 576/17)
- _____

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2022-02-02

Sida
8 (43)

§ 7 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 20211202-20220126

Bostadsanpassningsbeslut

2019-287	2021-320*	Avskrivna:
2020-063	2021-321	2021-282
2021-082	2021-322*	2021-302
2021-197	2021-324*	
2021-236	2021-325*	
2021-240	2021-326*	
2021-250	2021-329*	
2021-252	2021-331*	
2021-256	2021-332	
2021-264	2021-333*	
2021-273	2021-334*	
2021-275	2021-335	
2021-283	2021-336*	
2021-290	2021-337*	
2021-297	2021-338**	
2021-299	2021-339*	
2021-303	2021-340	
2021-305	2022-004*	
2021-306	2022-009*	
2021-307	2022-017*	
2021-308	2022-018*	
2021-309		
2021-311		
2021-313		

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Anneli Persson
Kroksjövägen 60
437 92 LINDOME

§ 8

KNIPERED 1:4

Förhandsbesked Nybyggnad av 2 enbostadshus med garage

Byggnadsnämndens beslut

Ärendet återremitteras för sökandes vidare utredning av färskvattentillgången.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-10-28

Ansökan avser förhandsbesked för två villafastigheter. Åtgärden omfattar ca 4 500 m² markarea fördelat på två föreslagna tomtlotter.

Ansökan var komplett 2021-11-15.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig, bedömer att avloppsanordning kan lösas men anser också att osäkerhet till färskvattentillgång föreligger på platsen.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och påpekar avstånd till kollektivtrafik som medför högre användning av bil som motverkar möjlighet till hållbart resande.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ägare till Knipered 1:28 motsätter sig det begärda men har inte lämnat något motivering till varför.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen samt de inkomna yttrandena.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879**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 lucktomter, vilket innebär att tomten helt eller nästan helt ska omges av andra tomter. 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.

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 anslutning till kommunalt avlopp saknas.

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

11 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

bostäder skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns ett 20-tal bostadsfastigheter inom en area på ca 20 hektar. Förhandsbesked har sökts för ytterligare två bostadshus. I området finns det ytterligare ett antal 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

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

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 att åtgärden inte kan tillåtas.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Ärendet återremitteras för vidare utredning av färskvattentillgången av sökanden.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000879

Avgift

Negativt förhandsbesked 9 660 kronor (reducerad med 20% då handläggningstiden överskridit 10 veckor), 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 Jacob Ramnekrok
telefon 031-3151367, epost jacob.ramnekrok@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

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001108Mölnåls Stad
Fastighetsavdelningen
431 82 Mölnålsdal**§ 9****KROKSLÄTT 1:24 (LANDSHÖVDINGEGATAN 2)****Bygglov för tillbyggnad och ändring av skola****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Peter Eliasson, Alfagatan 20, Jan Håkansson Byggplanering AB 431 49, Mölnålsdal.

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

Ansökan har inkommit 2020-11-24. Ansökan har delvis reviderats 2021-11-11, ändringen avser återställande av balkong på det centralt placerade trapphuset.

Ansökan avser tillbyggnad och ändring av Krokslättsskolan. Ett nytt hisschakt med tillhörande entré och kommunikationsutrymmen skall uppföras på byggnadens västra sida.

Våningsplanen byggs om för att tillskapa HWC, lärarutrymmen och nytt fläktrum på vind.

Befintlig tillbyggnad med redskapsbod och soprum rivs och befintligt skärmtak rivs. Även

befintlig inglasning på det centrala trapphuset rivs för att återskapa den balkong som funnits

där tidigare. Befintlig utrymningstrappa flyttas för att ge plats för det nya hisschaktet.

Ny ventilation installeras i byggnaden och nya huvar monteras på yttertaket.

Tillbyggnaden omfattar ca 16 m² byggnadsarea, ca 52 m² bruttoarea.

Ansökan var komplett 2021-12-06.

Beskrivning av bakgrunden till ansökan.

Det har från skolans och fastighetsavdelningens ledning framförts krav på att hiss installeras i skolan av arbetsmiljö- och tillgänglighetsskäl. I dagsläget är skolan inte tillgänglig då den helt saknar hiss. Verksamheten har också problem med arbetsmiljön vid transporter i byggnaden

så som av material, städutrustning, möbler och personal. Projektgruppen har utrett ett flertal

olika placeringar av en hiss inom befintlig byggnaden men kommit fram till att ytorna som

skulle tas i anspråk inte kan ersättas på annat ställe. Dessutom är byggnadens konstruktion

och planlösning komplicerad vilket ytterligare försvårar en sådan lösning. 2017 togs förslag

fram på den aktuella tillbyggnaden men bygglovsansökan lämnades in först hösten 2021.

Förutsättningar*Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-6413 för allmänt ändamål.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001108

Byggnaden bedöms ha stort kulturhistoriskt värde och ingår i Mölnåls stads Kulturmiljöprogram. Skolan är uppförd 1911 och ritad av arkitekt Rudolf Lange.

Yttranden

Begäran om yttrande sändes 2020-12-16 till Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien. Det följdes av möten med sökanden som kompletterade och förtydligade handlingarna varvid ny begäran om yttrande skickades 2021-09-01.

Yttrande inkom från Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien 2021-09-09.

Tillsammans med förvaltningen gjordes bedömningen att tillbyggnaden skulle innebära omfattande ingrepp i befintlig byggnad, både interiört och exteriört och få stora konsekvenser för de kulturhistoriska värdena. Tillsammans med redan existerande ovarsamt utförda ändringar skulle kulturvärden påverkas så negativt att de skulle innebära avsteg från varsamhetskrav och förvanskningförbud.

Sökanden informerades om förvaltningens ställningstagande och inkom med en ändrad ansökan 2021-11-11.

Efter att en reviderad ansökan inkommit skickades en ny begäran om yttrande 2021-11-30, med kompletteringar 2021-12-06, till Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien. Svar inkom 2021-12-09. Bedömningen är fortfarande att åtgärden innebär omfattande ingrepp i befintlig byggnad som får stora konsekvenser för det kulturhistoriska värdet. Bedömningen är dock att avstegen kan motiveras med att skolbyggnaden fortsatt ska kunna användas med nutida krav på arbetsmiljö och tillgänglighet.

Åtgärden bedöms vara planenlig och grannar behöver då, med hänvisning till 9 kap. 25 § plan- och bygglagen, inte ges tillfälle att yttra sig över ansökan.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Bygglov ska ges för planenliga åtgärder inom områden med detaljplan, under vissa förutsättningar. (9 kap. 30 § PBL (plan- och bygglagen).

Bl.a. ska fastigheten överensstämja med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Kravet på att fastigheten ska överensstämja med detaljplanen gäller inte om avvikelser godkänts vid en tidigare bygglovprövning, eller om åtgärden är en fasadändring eller ytterligare bostad/lokal (PBL 9 kapitlet 2 § första stycket 3 b eller c). Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att tillbyggnaden och övriga ändringar påverkar byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden negativt. Det uppvägs till en liten del av att ursprunglig balkong ovanpå det centrala trapphuset återställs. Sammantaget bedöms dock vinsterna med att tillgänglighetsanpassa skolan och minska arbetsmiljöproblemen, som avsaknad av hiss inneburit, att uppväga de negativa konsekvenserna. Bygglov skall beviljas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001108

Vissa avsteg från dagens krav på tillgänglighet vid nybyggnad kommer att kvarstå även efter installation av hiss i byggnaden. Dörrplaceringar har inte ändrats och djupa nischer kommer att bevaras vilket kan innebära att funktionsmått inte alltid uppnås. Avstegen framgår av ”Utlåtande tillgänglighet” upprättat 2021-11-08 av certifierad fristående kontrollant av tillgänglighet. I korthet innebär avstegen:

- Bara den nya entrén blir tillgänglig, övriga ingångar i huset uppfyller inte kraven.
- Gymnastiksalen blir bara tillgänglig via ett av omklädningsrummen. Det omklädningsrummet saknar RWC (finns ett större WC). RWC finns direkt utanför omklädningsrummet.
- Vaktmästeriet uppfyller inte kraven men verksamheten bedömer att endast personal med full funktionsförmåga kan arbeta som vaktmästare.
- En del befintliga dörrarna är placerade i tjocka väggar varvid djupa nischer bildas runt karmen. Detta innebär att avsteg från krav på funktionsmått vid sidan av dörr inte kommer att kunna uppnås.

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 37 191 kronor.

Avgiften för lägeskontroll är 1 932 kronor. Moms 25 % tillkommer för lägeskontroll.

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

För beslutet gäller följande villkor

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

Utvändig färgsättning förutsätts bli samma som befintlig byggnad.

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

Upplysningar

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001108

Innan hissen 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).

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 Christina Gredenhag
telefon 031-3151394, epost christina.gredenhag@molndal.se

Ärendet har handlagts av Christina Gredenhag
telefon 031-3151394, epost christina.gredenhag@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
Statistik

Brev om lov
Sändlista

MEX, planexploatering@molndal.se

Kultur- och fritidsförvaltningen
Ulla.hasselqvist@molndal.se
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000895

Henrik Pettersson
FÅGELSTENSVÄGEN 250
437 40 LINDOME

§ 10

LINDOME 8:30 (ANNEBERG SVÄGEN 37A)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov enligt 9 kap 31 §, plan- och bygglagen.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag:

Christian Österström, c/o Kristoffer Lagerholm Mariebergsvägen 33, Byggok AB 51157, Kinna.

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 2021-11-02.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus och garage. Åtgärden omfattar ca 185+50 m² byggnadsarea, ca 185+50 m² bruttoarea. Tak med lutning på 27 grader och kläs med röda takpannor. Byggnadshöjden är 3,1 m för enbostadshuset. Stående lockpanel på enbostadshuset och garaget i varmvit kulör. Byggnadshöjden är 2,5 m för garagebyggnaden.

Fastigheten omfattar 1 517 kvm och har avstyckats från Lindome 8:21 efter förhandsbesked BN 2021-174.

Ansökan var komplett 2022-01-24. Ansökan har reviderats i enlighet med förhandsbeskedet och hänsyn har tagits till den befintliga bebyggelsen. Eldstad har utgått från ansökan. Garagets fasad har reviderats till stående panel 2022-01-24.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller områdesbestämmelser med aktnummer 1481-P94/15.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan men områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R8 – område. För område med denna beteckning gäller kulturmiljö.

Åtgärden följer områdesbestämmelserna för föreslagna byggnader.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000895**Yttranden samt bemötande av synpunkter**

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2022-01-12. 2022-01-21 inkom yttrande från tekniska. Synpunkterna ska beaktas.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2022-01-12.

2022-01-20 inkom yttrande där det påpekas om varmvit kulör och liggande träpanel även på garaget.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2022-01-12, Lindome 8:4, 8:10, 8:16, 8:20, 8:21, 8:22.

2021-12-29 inkom synpunkter från ägarna Lindome 8:18 som inte bedömts berörda av åtgärden.

2022-01-17 har ägarna till Lindome 8:18 fått handlingarna i ärendet tillsända sig.

2022-01-22 inkom synpunkter från ägarna till Lindome 8:18 angående husets placering på tomten, hus på ängsmark, husets nockhöjd, fönsterpartier mot väster, husets storlek, braskamin, markförändringar, garagets placering och adressättning.

Förvaltningen bedömer att byggnadernas placering och utformning överensstämmer med den omkringliggande bebyggelsen och områdesbestämmelserna samt att åtgärderna inte utgör en betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen. Byggnadsnämnden hänvisar till kommunala lantmäteriet angående adressättningen.

2022-01-24 inkom synpunkter från bägge ägarna till Lindome 8:22 angående placering av hus och garage, avstånd från tomtgräns, eldstad, marklov, avlopp, väg m m.

Förvaltningen bedömer att byggnadernas placering och utformning överensstämmer med den omkringliggande bebyggelsen och områdesbestämmelserna samt att åtgärderna inte utgör en betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen. Marklov ingår i bygglov för nybyggnad. Anslutningspunkt för avlopp är dimensionerad av tekniska förvaltningen.

Vägfrågan är löst i samband med fastighetsbildningen. Ledningskoll på fastigheten ska göras av fastighetsägaren om ingrepp behöver göras.

2022-01-26 inkom synpunkter från ägarna till Lindome 8:20 angående områdesbestämmelser, anpassning av bebyggelse, ny bebyggelse, förhandsbeskedet Lindome 8:21, jäv och väg m m.

Förvaltningen bedömer att byggnadernas placering och utformning överensstämmer med den omkringliggande bebyggelsen och områdesbestämmelserna samt att åtgärderna inte utgör en betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen. Marklov ingår i bygglov för nybyggnad. Vägfrågan är löst i samband med fastighetsbildningen. Förhandsbeskedet har vunnit laga kraft och hanterats på gängse sätt. Fastighetsägarna till Lindome 8:21 är berörda sakägare då de äger marken norr om och markremsan med vägen söder om Lindome 8:30.

2022-01-26 inkom synpunkter på nytt från ägarna till Lindome 8:18 angående nybyggnation på ängsmark, husplacering på tomten har inte underordnat sig befintlig fastighet, braskamin, markförändringar, avlopp mm.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000895

Förvaltningen bedömer att byggnadernas placering underordnas och anpassas till befintlig bebyggelse och områdesbestämmelserna samt att åtgärderna inte utgör en betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen. Frågan om förhandsbesked på Lindome 8:21 har avgjorts i ärende BN 2021-174 som sen avstycades till Lindome 8:30 med ändamålet bostad och placering på "ängsmark". Braskamin är inte aktuell i ansökan.

Sökanden har tagit del av ovanstående granneyttranden.

2022-02-02 kl 14.00 och 14.02 inkom nytt yttrande från ägarna till Lindome 8:18 angående förhandsbesked, helhetsbilden i området, markområdet är felaktigt och olämpligt att bebygga, påbörjad avstyckning, skymd sikt och skuggning, områdesbestämmelser, byggnaden avviker, avloppshanteringen, infart.

Förvaltningen upplyser om att förhandsbeskedet vunnit laga kraft, lokalisering för bostadsändamål med tillhörande infartsväg och avloppsanslutning är avgjord och avstyckning gjorts. Förvaltningen bedömer att byggnadernas placering underordnas och anpassas till befintlig bebyggelse och områdesbestämmelserna samt att åtgärderna inte utgör en betydande olägenhet för den befintliga bebyggelsen.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-03-31.

Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan (9 kap. 31 § PBL (plan- och bygglagen)), inte strider mot områdesbestämmelserna, 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. De synpunkter som har kommit in i ärendet från grannfastighetsägare har angivits och bemöts ovan. De förändrar inte förvaltningens bedömning.

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.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000895

Avgift

Avgiften för bygglov är 41 055 kronor.

Planavgift vid områdesbestämmelser är 26 082 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

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.

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 planområdet som försämrar stabiliteten (schaktning, fyllning, pålning) utan att geoteknisk utredning visar att åtgärden är möjlig.

Upplysningar

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

21 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000895

Sändlista

Fakturering
Statistik
Skatteverket

Brev om lov
Sändlista, Lindome 8:18

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Ägarna till Lindome 8:20, 8:22
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000919

Ulf Håkan Svennebjør
LÅNGÅSVÄGEN 75
437 93 LINDOME

§ 11

LÅNGÅS 1:35 (LÅNGÅSVÄGEN 68)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, installation av eldstad samt rivning befintligt hus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Kurt Grennberg, Skifvasväg 2, C&K Grennberg AB 387 90, Köpingsvik.

Tekniskt samråd behövs för åtgärderna. Kontakta handläggaren för att boka tid.

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 2021-11-10.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i två plan/suterräng med pulpettak som ersättning för befintligt enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 95 m² byggnadsarea, ca 170 m² bruttoarea och 20 kvm öppenarea.

Fasad i puts och liggande röd träpanel. Tak med svarta betongpannor med en taklutning på 14 grader.

Dispens för åtgärden har lämnats av länsstyrelsen, 2021-11-09, 521-40774-2021.

Sökanden är ägare till fastigheten. Fastigheten omfattar 2 179 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus.

Ansökan var komplett 2021-12-14.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4, F1, F3 – område. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse, naturreservat, Natura 2000.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-15. 2021-12-20 inkom yttrande utan synpunkter under förutsättning att avloppet följer tillståndet.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000919

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-15. 2022-01-05 inkom svar angående placering av sopkärl.

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 den 2021-12-15, Långås 1:3, 1:31, 1:38. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-12-16.

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 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 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.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000919

Upplýsningar

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 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

Sändlista

Fakturering

Statistik

Skatteverket

Brev om lov

Sändlista

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

Franks Drive in i Kungsbacka AB
Fagaredsliden 10
437 41 LINDOME

§ 12

SKÄGGERED 5:1 (SKÄGGEREDSVÄGEN 1)

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och tvåbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-11-02.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, och tvåbostadshus förhandsbesked. På den norra tomten 1 om ca 1200 kvm önskas uppföras enbostadshus i två våningar och garage med en byggnadsarea om 120+60 kvm. På den södra tomten 2 om ca 1300 kvm önskas uppföras tvåbostadshus i två våningar i suterräng och garage om 150+64 kvm.

Fastighetens area är 12352 m² och är bebyggd med en mindre brandhärjad sommarstuga belägen i väst nära Skäggeredsvägen.

Ansökan var komplett 2021-12-08.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R3 – fördjupad översiktsplan. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2-område. För område med denna beteckning gäller detaljplan avses upprättas.

Den fördjupade översiktsplanen från 2003 har betecknat området som naturmark.

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 2021-12-08. 2021-12-22 inkom yttrande med synpunkter angående buller samt vatten och avlopp.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-08. 2021-12-10 inkom svar där fastigheten inte kan anslutas till det kommunala nätet.

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

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-08 och 2021-12-28. Inget svar har inkommit.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-12-08, Skäggered 1:3, 1:37, 2:19, 2:3, 2:5 och 3:17. Inga synpunkter har inkommit. 2021-12-28 har fastighetsägaren fått tillfälle att yttra sig. Svar inkom 2022-01-03 angående hamnarbetarnas tidigare sommarstugor.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-11-19.

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

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

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

Förvaltningen bedömer att föreslagen tomtplats inte är en lucktomt eftersom fastigheten inte omgärdas av bebyggelse.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

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 anslutning till kommunalt avlopp saknas.

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). Tre nya bostäder skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns 4 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare tre bostäder, vilket skulle kunna leda till totalt 7 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. Platsen är inte lämplig på grund av buller från gamla riksvägen och järnvägen samt vattenfrågan. 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

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

En tomt som ska bebyggas ska ordnas så att bland annat naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, så att det finns en lämpligt belägen utfart och så att det finns utrymme för parkering på tomten eller i närheten av den. Det ska också finnas tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, (8 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen). Förvaltningen bedömer att bebyggelsen inte är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen samt att föreslagna byggnader saknar stöd i terrängen. Fastigheten är mycket kuperad. De föreslagna tomterna med byggnader i två våningar kommer att dominera på fastighetens högsta höjd samt skogsvägen till de föreslagna tomtplatserna är mycket brant.

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 2021-12-15 och 2021-12-28. Svar har kommit in 2022-01-03 där det anförts att fastigheten varit bebyggd med hamnarbetarförbundets sommarstugor.

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 har inte redovisats.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked då åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning samt att VA- och bullerfrågan inte är lösta.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

Avgift

Förhandsbesked 11 900 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

Upplýsningar

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

30 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000893

Sändlista

Fakturering

Statistik

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Sökanden enligt fullmakt:

Philip Eliasson

Råckeröd 170

442 71 Kärna

(B&K Fastigheter i Väst AB)

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000783

Roy Andersson
TORKELSSBOHÖGSVÄGEN 72
437 41 LINDOME

§ 13

TORKELSSBOHÖG 1:10 (TORKELSSBOHÖGSVÄGEN 72)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Mikael Johannison, Pigvägen 5, 43893, 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 2021-09-22 och den var komplett 2021-11-29.

Ansökan avser nybyggnad av 2-plans enbostadshus. Åtgärden omfattar ca 89 m² byggnadsarea och ca 179 m² bruttoarea. Med stående träfasad i röd nyans och takbeklädnad med svarta betongpannor.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats F1 och F3 – Sandsjöbacka naturreservat. Länsstyrelsen har lämnat dispens från reservatsföreskrifterna.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen, Räddningstjänsten, Tekniska förvaltningen, 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 och ingen erinran har inkommit.

Miljöförvaltningen yttrar att minireningsverket har kapacitet för två hushåll.

Bedömning

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och är taxerad som bebyggd lantbruksenhet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000783

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 inte uppfyllda på grund av skäl som anges nedan.

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 enligt Mölnåls översiktsplan 2006 när det är fråga om bebyggelse som är nödvändig för att genomföra ett generationsskifte i ett jordbruksföretag.

Byggnadsnämnden har tidigare avslagit förhandsbesked, i på grund av det inte var fråga om ett generationsskifte. Om hästhållning är sådan djurhållning som ingår i begreppet jordbruk prövades ej i sak. I överklagandet uttalar Mark- och miljödomstolen att hästhållning kan vara jordbruk i vissa fall se rättsfall P 1291-16. I senare rättsfall M 10623-16 rörande strandskydd ansågs verksamhet med i huvudsak ”travhästar” vara djurhållning och därmed jordbruk. I Mölnåls översiktsplan 2006 är jordbruk ej definierat.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att undantag för generationsskifte inte kan ges då hästverksamhet inte bedöms vara ett jordbruksföretag. I övrigt uppfylls förutsättningarna för att kunna bevilja bygglov i detta enskilda ärende.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till byggnadsnämnden utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Fredrik Lesell (L) med flera, föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov med följande motivering:

”Förutsättningarna finns för att pröva bygglov på platsen utan att diskutera frågan om

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000783

generationsskifte. Inga formella hinder föreligger på platsen varför byggnadsnämnden tillstyrker bygglov.”

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns två förslag till beslut och ställer dessa mot varandra. Ordföranden finner att nämnden beslutar enligt Fredrik Lesells (L) förslag att bevilja bygglov.

Avgift

Avgiften för bygglov är 41 055 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.

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, färdigställandeskydd, konstruktionsritningar, konstruktionsdokumentation, teknisk beskrivning, geotekniskt utlåtande, ventilationsritningar, energiberäkning, brandskyddsbeskrivning, fuktsäkerhetsbeskrivning och dagvattenhantering ska lämnas in senast två arbetsdagar före det tekniska samrådet.

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

Upplysningar

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

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

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

Enligt Radonriskkartan för Göteborgs och Mölnåls kommuner ligger fastigheten inom 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000783

Byggtillsynen handläggs av Christer Grund
telefon 031-315 33 29, epost christer.grund@molndal.se

Ärendet har handlagts av Christer Grund
telefon 031-315 33 29, epost christer.grund@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
Statistik
Skatteverket

Brev om lov
Sändlista

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

X

§ 14**X****Eventuell olovlig inredning av bostad i enbostadshus (källarplan)****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar följande:

1. att förelägga fastighetsägarna till X att återställa den olovliga inredda ytterligare lägenheten i byggnaden till att utrymmet åter är en del av enbostadshuset såsom bi-utrymme (11 kap 20 § PBL). Detta genom att antingen installera en fast, invändig och permanent trappa för att ta sig mellan våningsplanen, eller ta bort köksinredningen i sin helhet. Åtgärden ska vara genomförd senast den 6 maj 2022.
2. att punkt 1 gäller omedelbart, trots att beslutet inte har vunnit lagakraft med stöd av 11 kap. 38 § 1 st. PBL.
3. att förena föreläggandet i punkt 1 med ett vitesbelopp om 10 000 kr för varderas fastighetsägarna, om föreläggandet inte följs senast den 6 maj 2022 med stöd av 11 kap. 37 § PBL.
4. att förena föreläggandet i punkt 1 med ett löpande vitesbelopp om 5000 kr för varderas fastighetsägarna för varje påbörjad period om tre månader räknat från den 6 maj 2022 om föreläggandet inte följs.

Ärendet

Den 13 december 2021 öppnades ett tillsynsärende upp mot bakgrund av information som inkommit till förvaltningen i samband med att en av fastighetsägarna besökte förvaltningen. Av lämnad information framkom att en eventuell olovlig inredning av bostad i enbostadshus utförts i bostadens källarvåning. Ärendet har registrerats som ett tillsynsärende enligt kap 11 plan- och bygglagen (PBL) med diarienummer BN 2021-001002.

Den 17 december 2021 kontaktades byggherren/fastighetsägaren per telefon gällande att förvaltningen öppnat upp ett tillsynsärende och anledningen till detta. Han berättade att han inte kände till att det krävdes lov/anmälan för att göra de förändringar han gjort. Han har inte möjlighet att sätta upp en trappa igen, då det medför svårigheter för hans bror att ha en trappa på grund av dennes funktionsnedsättning. Brodern avses att bo i källarvåningen tillsammans med sin mor. Fastighetsägaren berättade att de planerar att flytta till huset i slutet av året. Förvaltningen informerade att då det eventuellt krävs startbesked för de åtgärder som vidtagits, får man inte flytta in i källaren utan ett slutbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

X har berättat att renoveringen utfördes under november månad efter att fastighetsägarna blev lagfarna ägare.

Den 21 december har förvaltningen på nytt ett telefonsamtal med byggherren som meddelar att ingen bor i källaren idag. Samma dag skickar nämnden ut en skrivelse till samtliga fastighetsägare om inkommen anmälan samt information kring gällande lagstiftning m.m.

Den 13 januari 2022 besökte byggnadsnämnden fastigheten. Det kunde konstateras att i källarvåningen finns kök, badrum, toalett, två sovrum, vardagsrum samt ett skafferi/pannrum. Det kunde även konstateras att två personer bor i källarlägenheten men att de enligt uppgift endast sover i vardagsrummet. Rumshöjden uppmättes till som högst ca 2,06 meter, med undantag från vissa rum och begränsade delar av rum där rumshöjden uppmättes till lägre.

Under besöket framkom det också att det inte finns två av varandra oberoende nödutgångar, då fönster i det sydvästra sovrum inte är tillräckligt öppningsbart och placerad på en för hög höjd. I ena sovrummet fanns inte ett öppningsbart fönster samt att fönstret storlek uppmättes till ca 0,06 m².

Stadsbyggnadsförvaltningen tog den 14 januari 2022 kontakt med Räddningstjänsten Storgöteborg (RSGBG) för samråd. Den 17 januari 2022 meddelade RSGBG att det måste till en utrymningsväg via ett av fönstren i lägenheten, förslagsvis i sovrummet. Fönsterna behöver vändas så handtaget sitter nertill i stället för upptill och öppnas helt samt några trappsteg fastsatta på väggen att kliva upp på.

Senare samma datum, efter att RSGBG erhållit ytterligare information från förvaltningen, meddelade de att om en trappa sätts in är brandskyddet okej, för att man då har en reträttväg. Trappen bör vara placerad minst 5 meter från ytterdörren. Om trappa sätts in bör detta ske skyndsamt, men att det är okej att bo i vardagsrum tills det är klart. Om köket i stället tas bort, förändrar det inget.

Räddningstjänst meddelade därtill att de i dagsläget inte har öppnat upp ett tillsynsärende enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor. För de fall att åtgärd inte vidtas skyndsamt kan räddningstjänst komma att se över ett eventuellt förbud.

X, X och X är lagfarna ägare till fastigheten sedan den 22 november 2021.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område avsett för samlad bebyggelse.

Kommunicering

Fastighetsägarna har skriftligen kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut den 20 januari 2022. Stadsbyggnadsförvaltningen har även muntligen kommunicerat

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

till en av fastighetsägarna förvaltningens förslag samt möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet.

Under telefonsamtalet meddelade X att de inte planerar att följa föreläggandet, då de inte har råd att bekosta en ny trappa. De anser att bostaden uppfyller de krav som ställs. Dagsljus och brandvarnare finns, det går att öppna fönster t.ex. ett i köket som inte öppnades under platsbesöket. Trappan togs bort på grund av att brodern inte klarar av trappan på grund av sin funktionsnedsättning. X tycker att vi slänger ut honom och familjen på gatan. Kommer vilja sälja fastigheten. Han tycker att vi ska komma och sätta dit och bekosta trappan om vi vill ha dit den.

Svarsfrist gällande yttrande har lämnats till den 1 februari 2022. Svar har dagens datum inte kommit in.

Den 27 januari 2022 meddelade X per telefon att han och övriga fastighetsägare har mottagit underrättelse daterad 2022-01-20.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 13 januari 2022. Det har inte kommit till förvaltningens kännedom att åtgärder har vidtagits på fastigheten för att efterfölja kommande föreläggande efter besiktningen.

Åtgärden kräver lov eller anmälan

Enligt 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för att inreda en ytterligare bostad i byggnad, men att det enligt 9 kap 4 c § PBL framgår att man utan bygglov får inreda en ytterligare bostad i enbostadshuset. Dock krävs att man inkommer med en anmälan för att inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus (9 kap 4 c § PBL, 9 kap 16§ PBL, 6 kap 5 § punkt 14 PBF).

Det finns ingen definition av vad som menas med ytterligare bostad i plan- och bygglagen. Av 3 kap. 1 § PBF framgår att utformningskraven för bostäder är att bostäder i skälig utsträckning ska ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring.

Fastighetsägaren har uppgett att renoveringen av källarvåningen påbörjades i november månad. Trappan som tidigare förband enbostadshusets entréplan och dess källarvåning togs bort. På platsen där trappan tidigare fanns, byggdes en ny toalett. Det sattes in ett nytt kök med full utrustning (kyl/ frys, spis, ugn, diskmaskin m.m.) och det installerades ett nytt badrum med toalett och dusch samt tvättmaskin och torktumlare.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att i samband med att trappan avlägsnades och källaren inreddes med ett kök, ändrades enbostadshusets till ett tvåbostadshus genom att det blev en ytterligare självständig lägenhet i byggnaden. Åtgärden krävde därför en anmälan enligt 9 kap. 4 c § PBL och 6 kap. 5 § punkt 14 PBF. Någon anmälan om att inreda en ytterligare bostad i enbostadshuset har inte kommit in till stadsbyggnadsförvaltningen. Det finns inte

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

heller ett beviljat bygglov för åtgärden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärd har vidtagits i strid mot plan- och bygglagen och tillhörande föreskrifter.

Bygglov eller anmälan för åtgärden kan inte beviljas i efterhand

Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § plan- och bygglagen och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet, (9 kap. 31 § plan- och bygglagen). Gällande anmälan, ska byggnadsnämnden lämna startbesked och därmed godkänna att åtgärden får påbörjas om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som meddelats (se 10 kap. 23 § punkt 1 PBL).

Om det framstår som sannolikt att lov kan ges, ska ägaren ges tillfälle att ansöka om lov. Nämndens prövning ska göras mot bakgrund av de förhållanden som råder vid prövningstillfället, och utgångspunkten ska i princip vara densamma som om åtgärden inte hade vidtagits (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (13 dec. 2021, Version 10, JUNO), kommentaren till 11 kap. 17 §.).

Gällande brandskyddet

Av boverkets byggregler framgår bland annat att i utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt utformas med tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. I allmänt råd framgår att utrymningsvägarna ska placeras så långt ifrån varandra att utrymning kan se även om en utrymningsväg blockeras (se 5:321 BBR). Vid utrymning genom fönster framgår av allmänt råd att fönstret bör vara sidohängda eller vridbara kring en vertikal axel och öppningsbara utan nyckel eller annat redskap. Fönstret bör ha en fri öppning med minst 0,50 meters bredd och minst 0,60 meters höjd. Summan av bred och höjd bör vara minst 1,50 meter. Öppningens underkant bör ligga högst 1,20 meter från golv (se 5:323 BBR). I aktuell bostad är fönsterna belägna på en höjd om 1,40 meter från golv. De fönster som går att öppna i bostaden går inte öppna helt, och öppnas uppifrån och ner. I sovrummet mot nordost finns inte ett fönster som är öppningsbart samt att fönstret är av mindre storlek. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det i bostaden inte finns två av varandra oberoende utrymningsvägar då fönsterna inte är förenliga med de allmänna råd och krav som uppställs i Boverkets byggregler.

Gällande rumshöjd

Det följer av boverkets byggregler att takhöjden i bostäder ska vara minst 2,40 m. Dock får i småhus, i källare vara lägst 2,30 m. I begränsade delar av rum får dessa rumshöjder underskridas men inte lägre än 2,10 meter under horisontella delar av tak (se 3:3111). Takhöjden i aktuell bostad är på en varierande höjd om ca. 2,06 meter. Vissa delar understiger två meter på grund av att spottar satts in i taket. Förvaltningen bedömer att takhöjden är för låg i förhållande till de krav som uppställs i boverkets byggregler.

Gällande dagsljus

Av Boverkets byggregler framgår som allmänt råd att rummets fönsterglasarea bör vara minst 10 % av golvarean (6:322 BBR). Sovrummet mot nordost bedöms ha bristfälligt med dagsljus då rummet beräknas till en storlek av 12 m² med ett fönster på 0,06 m². Förvaltningen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

bedömer därför att dagsljusinsläppet i sovrummet mot nordost inte är förenligt med Boverkets byggregler.

Sammanfattningsvis, förvaltningen bedömer att bostadens utformning brister bland annat gällande de tekniska egenskapskraven i fråga om säkerhet i händelse av brand, krav på rumshöjd, om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö. Då bostaden inte uppfyller de krav som framgår av plan- och bygglagen och tillhörande föreskrifter, bedömer förvaltningen att bostaden i dess nuvarande utformning inte är lämplig och bedömer därför att det i efterhand inte går att bevilja bygglov eller startbesked för åtgärden enligt 9 kap. 31 § PBL och 10 kap. 23 § punkt 1 PBL.

Förvaltningen föreslår därför inte för byggnadsnämnden att förelägga fastighetsägaren att inkomma med bygglov i efterhand för åtgärden då det inte är sannolikt att bygglov beviljas för åtgärden (11 kap. 17 § PBL). Förvaltningen anser inte heller att byggnadsnämnden har möjlighet att förelägga om att inkomma med en anmälan i efterhand för åtgärden då den möjligheten inte framgår av 11 kap. 17 §.

Bedömning i frågan om föreläggande och vite

Byggnadsnämnden ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen m.m. (11 kap. 5 § plan- och bygglagen). Bygglovsenheten bedömer att den åtgärd som har vidtagits här är som huvudregel lovpliktig och i det här fallet anmälningspliktig. Åtgärden har vidtagits utan startbesked.

Om någon har vidtagit en åtgärd i strid mot plan- och bygglagen eller mot föreskrifter som har beslutats med stöd av lagen får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att rätta till det som utförts (PBL 11 kap. 20 §). Rättelse i detta ärende innebär att återställa utrymmet där den olovliga inredda bostaden har vidtagits, till att åter bli en del av enbostadshuset såsom bi-utrymme. Här föreslås att antingen sätta tillbaka en invändig fast och permanent trappa mellan våningsplanen, eller ta bort köksinredningen i sin helhet. Förvaltningens uppfattning är att ett av alternativen behöver genomföras.

Att boende på fastigheten har en funktionsnedsättning och inte klarar av att hantera en trappa medför inte att förvaltningen ändrar sin bedömning då inredandet står i strid mot föreskrifter tillhörande plan- och bygglagen.

Förvaltningen vill här upplysningsvis framföra att för de fall att en trappkonstruktion sätts in med annan placering än tidigare torde det krävas antingen ansökan om bygglov, anmälan och startbesked innan åtgärden vidtas (9 kap. 2 § PBL och 6 kap. 5 § punkt 3 PBL).

Bygglovsenheten bedömer det skäligt att rättelsen ska vara gjord senast den 6 maj 2022 vilket bedöms som en skälig tid i förhållande till att mycket talar för att åtgärden behöver projekteras, lämna in anmälan om ändring i konstruktion, erhålla startbesked samt utföra åtgärden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

Föreläggandet förenas med vitesbelopp och ett löpande vite

Ett vite är ett penningbelopp som ägaren får betala om han eller hon inte följer föreläggandet inom den bestämda tiden. Vitet ska sättas till en summa som får ägaren att följa föreläggandet. När vitet bestäms ska byggnadsnämnden ta hänsyn till exempelvis byggnadsverkets värde, ägarens ekonomiska förhållanden och den vinst som ägaren gör på grund av den olovligt utförda åtgärden. Vitet döms ut av mark- och miljödomstolen.

Byggnadsnämnden bedömer att ett vitesbelopp om 10 000 kr vardera per fastighetsägare är rimligt med beaktande av vad som är känt om fastighetsägarnas inkomster.

Förvaltningen bedömer även att föreläggandes ska förenas med ett löpande vite om 5000 kr vardera för varje påbörjad period om tre månader räknat från den 6 maj 2022 om föreläggandet inte följs mot bakgrund av vad som är känt om fastighetsägarnas inkomster.

Beslutet gäller omedelbart

Eftersom källarutrymmet inte är anpassat för bostadsändamål och det föreligger stora brister som medför risker ur brandsäkerhetssynpunkt är det angeläget att boende upphör skyndsamt som möjligt. Byggnadsnämnden beslutar därför att föreläggande ska gälla omedelbart utan att beslutet vinner laga kraft (11 kap. 38 § 1 st. PBL).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att beslutet i sin helhet är proportionerligt. Detta eftersom det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning och dess krav på bland annat bostäders standard väger tyngre än det enskilda intresset. Det är därför av vikt att en åtgärd som inte kan erhålla lov eller startbesked i efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande:

1. att förelägga fastighetsägarna till X att återställa den olovliga inredda ytterligare lägenheten i byggnaden till att utrymmet åter är en del av enbostadshuset såsom bi-utrymme (11 kap 20 § PBL). Detta genom att antingen installera en fast, invändig och permanent trappa för att ta sig mellan våningsplanen, eller ta bort köksinredningen i sin helhet. Åtgärden ska vara genomförd senast den 6 maj 2022.
2. att punkt 1 gäller omedelbart, trots att beslutet inte har vunnit lagakraft med stöd av 11 kap. 38 § 1 st. PBL.
3. att förena föreläggandet i punkt 1 med ett vitesbelopp om 10 000 kr för varderas fastighetsägarna, om föreläggandet inte följs senast den 6 maj 2022 med stöd av 11 kap. 37 § PBL.
4. att förena föreläggandet i punkt 1 med ett löpande vitesbelopp om 5000 kr för varderas fastighetsägarna för varje påbörjad period om tre månader räknat från den 6 maj 2022 om föreläggandet inte följs.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (43)

2022-02-02

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-001002

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Upplysning

Ärendet har handlagts av Hanna Karlsson

telefon 031-3151420, epost hanna.karlsson04@molndal.se

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

Sändlista

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Inskrivningsmyndigheten

Räddningstjänsten Storgöteborg

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000935**§ 15****Internkontrollplan 2022****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden antar internkontrollplanen.

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till internkontrollplan 2022. Internkontrollplanen är en årligen återkommande plan för att följa upp hur den interna kontrollen fungerar. Den baseras på en riskanalys och en bedömning av de åtgärder som är möjliga för att förebygga risker och för att upptäcka avvikelser. Resultatet av genomförd uppföljning enligt internkontrollplanen ska rapporteras till byggnadsnämnden och därifrån till kommunstyrelsen och kommunens revisorer.

Bedömning

Förvaltningen har genomfört riskanalyser för internkontrollplanen. Förvaltningen har bedömt sannolikheten för att händelser ska inträffa, och konsekvenserna om de inträffar. I samband med detta har förvaltningen också tagit fram förslag på nya förebyggande åtgärder. Riskanalys och förslaget till internkontrollplan finns i bilaga till tjänsteskrivelsen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att anta internkontrollplanen. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2022-01-18.

Utdrag:

Kommunstyrelsen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (43)

2022-02-02

§ 16

Information

Byggnadsnämndens beslut

.Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Prel bokslut 2021
- b. Inkomna remisser
- c. Tillsynsärenden
- d. Personalfrågor
- e. Öppna överklagade ärenden
- f. ÖP- vi går vi vidare?
- g. Information om kommande bygglovsbeslut

Utdrag

Akten

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