

Plats och tid

Eklanda skog 70, Mölnåls, kl. 16.00 – 18.40

Beslutande

Ledamöter

Adam F Laurén (KD), ordförande

Lennart Wallensäter (S), vice ordförande, ej § 78

Leif Norberg (M)

Fredrik Lesell (L)

Hans Lundin (MP)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Alexander Weinfors (S)

Raymond Carlsson (S) § 78

Övriga närvarande

Ersättare

Irma Kukuljac (M)

Marcus Hjalmarsson (L)

Caroline Rosenqvist (C)

Raymond Carlsson (S) ej § 78

Ulf Lindelöf (SD)

Tjänstemän m.fl.

Björn Marklund, stadsbyggnadschef

Peter Holmström, stadsingenjör

Dragan Danilovic, bygglovschef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare, t.o.m. § 84

Björn Ekblad, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare

Michael Andersson, bygglovhandläggare

Matilda Källqvist, bygglovhandläggare

Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist

Clara Samuelsson, tillsynshandläggare

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom, från § 76

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2021-08-25

Sida 2(46)

Utses att justera	Hans Lundin (MP)	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 2 september	
Paragrafer	74 - 87	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 74 - 87
	Ordförande Adam F Laurén	
	Justerande Hans Lundin	

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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



Innehållsförteckning

Anmälan om jäv	§ 74
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 75
Meddelanden	§ 76
Delegeringsbeslut	§ 77
Backen 2:72 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 78
Bävern 14 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	§ 79
Dvärred 4:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§§ 80, 81
Greggered 1:55 - Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked	§ 82
Greggered 1:62 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, altaner, murar, installation av eldstad samt komplementbyggnad	§ 83
X - ärende om byggsanktionsavgift	§ 84
Tulebo 1:82 - Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus	§ 85
Kvartersnamn för kvarter i ny detaljplan för bostäder mm inom Stiernhielm 6 och 7 m.fl.	§ 86
Information	§ 87

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-08-25

Sida
4 (46)

§ 74 Anmälan om jäv

Lennart Wallensäter (S) anmäler jäv i ärendet Backen 2:72.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021 -08-25

Sida
5 (46)

§ 75

Information från plan- och exploateringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Stadsbyggnadschef Björn Marklund redogör för ärendena från senaste plan- och exploateringsutskottet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-08-25

Sida
6 (46)

§ 76 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Livered 1:68 – Överklagan av beslut angående skärmtak. (Dnr 832/20)
- b. Ankaret 6 – Överklagan av avgift för bygglov. (Dnr 564/19)
- c. Nattviolen 12 – Överklagan av beslut angående mur. (Dnr 203/21)
- d. Sjövalla 1:46 - Överklagan av avgift för bygglov. Länsstyrelsen skriver av ärendet från vidare handläggning. (Dnr 130/21)
- e. Ranered 1:26 – Överklagan angående negativt förhandsbesked. (Dnr 194/21)
- f. Oboen 11 och 12 – Överklagan avgående bygglov. (Dnr 59/21)
- g. Ingemanstorp 2:16 – Synpunkter/överklaganden på hantering av dagvattenmagasin. (Dnr 229/21)
- h. Azalena 7 – Yttrande/överklagan av underrättelse angående Attefallshus. (Dnr 942/20)
- i. Stretered 1:205 – Överklagan angående planavgift vid bygglov. (Dnr 292/21)
- j. X – Överklagan av sanktionsavgift angående uteplats. (Dnr 469/20)
- k. X – Överklagande av tillsynsbeslut. (Dnr 845/20)
- l. X – Länsstyrelsen avslår överklagandet angående beslut om föreläggande och vite. (Dnr 324/21)
- m. Grankotten 1 - Länsstyrelsen avslår överklagandet angående beslut om tillbyggnad av enbostadshus. (Dnr 972/20)
- n. Tofslärkan 11 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. (Dnr 676/20)
- o. Dvärred 3:11 – Länsstyrelsen beslutar att pröva, upphäva och återförvisa beslutet om strandskyddsdispens. (Dnr 147/21)
- p. Syltlöken 1 – Med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer Mark- och miljödomstolen nämndens beslut om planavgift. (Dnr 522/20)
- q. Inseros 1:84 – Mark- och miljödomstolen lämnar kändens talan utan bifall. (Dnr 1054/19)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden Sida
Sammanträdesdatum 7 (46)
2021-08-25

r. X – Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående åtgärdsföreläggande. (Dnr 295/20)

s. KF beslut 2021-06-16 § 102 – Förlängning av tillfälligt beslut att möjliggöra digitala sammanträden för nämnder.

t. KF beslut 2021-05-26 § 91 – Policy för struktur för styrdokument och författningssamling för Mölnåls stad antas.

u. KF beslut 2021-05-26 § 88 – Befrielse från uppdrag ledamot (SD) i byggnadsnämnden. Robert Engström ersätts av Tomas Dahlqvist.

v. Protokoll förvaltningsövergripande samverkansråd 2021-06-15.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-08-25

Sida
8 (46)

Utdrag
Akten

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

§ 77 Delegeringsbeslut

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 210602-210818

Bostadsanpassningsbeslut

Avskrivna:

2020-214	2021-154	2021-063
2021-037	2021-155	2021-118
2021-046	2021-157*	2021-156
2021-081**	2021-158*	2021-170
2021-098	2021-159*	
2021-101	2021-160*	
2021-106	2021-162*	
2021-107	2021-163*	
2021-111	2021-164*	
2021-112	2021-	
2021-113	165**	
2021-114	2021-167*	
2021-119	2021-168	
2021-120	2021-169*	
2021-123	2021-171*	
2021-134	2021-172*	
2021-135	2021-173	
2021-138	2021-174*	
2021-139*	2021-175	
2021-140*	2021-179*	
2021-141	2021-180*	
2021-143	2021-182	
2021-144	2021-195*	
2021-145*	2021-196*	
2021-146*		
2021-147		
2021-148		

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-08-25

Sida
10 (46)

2021-150
2021-151*
2021-152
2021-153

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Joel Fredrik Andreas Hake
HULTAVÄGEN 6
428 34 KÅLLERED

§ 78

Backen 2:72 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-05-10.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 114 m² byggnadsarea, i 1 ½ plan eller slutningshus med ca 190 m² bruttoarea. Fastighetens area är 2350 m².

Ansökan var komplett 2021-05-25.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller att kommunen avser att upprätta ny detaljplan då här föreslås väsentligt ändrad markanvändning som kräver att infrastruktur byggs ut. Här ingår alla områden där ny bebyggelse föreslås.

Ny bebyggelse inom området medges i princip inte innan den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse är möjlig endast om den inte motverkar planläggningen.

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 2021-06-22.

2021-07-01 inkom yttrande angående trafikbuller på uteplats som ska beaktas.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-21 och 2021-06-08.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

2021-07-20 inkom synpunkter från Räddningstjänsten.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-21 och 2021-06-08.

2021-06-29 inkom synpunkter som ska beaktas bl a ska väghållaren höras. 2021-08-18 inkom synpunkter från tekniska om bl a dagvattenivåer.

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 2021-06-08, Backen 2:13, 2:16, 2:24, 2:26, 2:29, 2:32, 2:85, 2:86, Hultet 1:47 och 1:5. En del av dessa fastigheter är väghållare.

2021-06-28 inkom synpunkter från ägaren till Backen 2:26 angående rasrisker, sättningar och påverkan på mur i natursten samt dagvatten och brunn och bergvärme.

2021-06-29 inkom synpunkter från ägaren till Backen 2:32 angående bl avlopp och sättningar.

2021-08-11 inkom svar från sökande som fått del av remissvar samt granneyttranden.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-06-07.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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 detta endast är en större fastighet som önskas bebyggas med ytterligare ett enbostadshus.

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

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.

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 trafikbuller.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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 tillfartsvägen inte är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

Vägen till fastigheten är undermålig och redovisad tillfart från norr in på fastigheten 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 2021-06-22. Svar har kommit in 2021-07-29 och 2021-07-31 (från kvalitetsansvarig).

I skrivelsen 2021-07-29 bemöter sökanden de inkomna synpunkterna.

Bedömning

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

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

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

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt VA.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden inte kan tillåtas på platsen utan ska föregås av detaljplaneläggning samt att tomtplatsen inte är lämplig utifrån 8 kap 9 §, plan- och bygglagen enligt ovan.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Jäv

På grund av jäv deltar inte Lennart Wallensäter (S) i handläggningen av detta ärende.

Beslutsgång

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

Avgift

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

Upplysningar

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag 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

16 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Sändlista

Fakturering
Skatteverket
Statistik

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000268

Davod Tabak
Sörgårdsgatan 5
431 67 MÖLNDAL

§ 79

Bävern 14 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-03-30 med revidering senast 2021-05-06.

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus. Åtgärden omfattar ca 220 m² byggnadsarea och ca 640 m² bruttoarea fördelat på 6 bostadslägenheter.

Ansökan var komplett 2021-05-06.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan akt nummer 14-MÖL-967 för bostadsändamål. Gällande beteckning för fastigheten är BÖ II vilket då innebär *Bostäder- öppet byggnadssätt (friliggande)- högst 2 våningar*.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende högst antal tillåtna lägenheter, 6 stycken mot tillåtna 5.

Yttranden

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig och boende på Vesslan 4, Brf Stagira har inkommit med synpunkter där man befarar allmänt försämrade förutsättningar för deras boende, b.l.a. i form av skuggning och störningar under byggnationstid samt oro för sättningskador på deras byggnad. En boende på Bävern 1 har också inkommit med synpunkter om framför allt ökad insyn samt befarade störningar av ljud då balkonger och uteplatser på Bävern 14 vetter mot denna lägenhet. Sökanden är kommunicerad om samtliga yttranden och dessa bifogas som helhet till beslutet.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000268

Bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. (9 kap. 31 b § plan- och bygglagen).

Motsvarande regler gäller för områdesbestämmelser. Dessutom ska bl.a. befintlig fastighet överensstämma med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. **Angivna förutsättningar bedöms inte som uppfyllda med föreslagen åtgärd.**

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden är planenlig vad gäller placering, byggnadshöjd samt tillåten exploateringsgrad. I övrigt bedöms byggnaden ha en god arkitektur och är anpassad till omgivningen på ett bra sätt. Dock innebär förslaget ett överskridande av tillåtet antal lägenheter vilket motsvarar ca 20% avvikelse i rena tal. Detta kan inte ses som en mindre avvikelse i sammanhanget och kan heller inte motiveras med punkt 2 i ovannämnda paragraf att det är av begränsad omfattning och nödvändig för ändamålsenligheten. Sammantaget bedöms inte förutsättningar som uppfyllda i den föreslagna åtgärden för att lov skall beviljas.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Avgiften för avslag är 6 664 kronor.

Upplysningar

Byggtillsynen handläggs av Jacob Ramnekrok
telefon 031-3151367, epost jacob.ramnekrok@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

19 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000268

Sändlista

Fakturering

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Davod Tabak
Sörgårdsgatan 5
431 67 MÖLNÅLS

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

David Anders Håkan Andersson
TORVMOSSAREDSVÄGEN 6
437 92 LINDOME

§ 80, 81 Dvärred 4:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

§ 80

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden på norra tomten (läge 1) kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnämndens beslut

§ 81

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden på södra tomten (läge 2) inte kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-03-10. Ansökan har i samråd med sökanden flyttats till byggnadsnämndens sammanträde 2021-08-25.

Förhandsbesked har tidigare prövats på fastigheten, vilket avlogs. BN 2015-905.

Ansökan avser förhandsbesked för två enbostadshus med var sitt garage/komplementhus. Förslag på tomtarea tvåtusen kvadratmeter per hus. Husstorlek ca 160 m² byggnadsarea samt uthus om ca 50 m². Planerade fastigheter är belägna väster om Benarebyvägen. Kollektiv busstrafik finns ca 100 meter bort vid Benarebyvägen..

På sökandens begäran har ärendet gått igenom åter en gång.

Förvaltningen har kommit fram till att tomt 1 (Norra tomten) kan bedömas som ”lucktomt”.

Ansökan var komplett 2021-07-30.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – stora opåverkade områden. För områden med denna beteckning gäller att nuvarande markanvändning inte får

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

förändras i nämnvärd grad Mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befintliga fritids- eller helårshusområden kan medges. Markanvändningskartan anger befintlig användning: ”Tätorts- och annan bebyggelse huvudsakligen bostäder”. Bebyggelsen ligger utanför samlad bebyggelse.

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

Yttranden

Miljöförvaltningen har i yttrande 2021-07-21 inte uttalat sig om tomt 2 (södra tomten). Beträffande tomt 1 (Norra tomten) anger Miljö att omkringliggande fastigheter har utsläpp av avloppsvatten uppströms den planerade vattenbrunnen. Anger även att det på fastigheten söder om planerad avstyckning finns en avloppsanläggning väldigt nära föreslagen vattenbrunn. Miljöförvaltningen bedömer att det inte är helt tydligt att det går att lösa vattenförsörjning på fastigheten. Sammanfattningsvis bedömer miljöförvaltningen att sökanden inte har utrett att vatten och avloppsfrågan går att lösa.

I nytt yttrande från Miljö, 2021-08-06, efter att sökanden meddelar att löfte har givits av fastighetsägaren på Dvärred 4:11 att servitut kan lämnas på dess vattenbrunn anses färskvattenfrågan löst. Miljö meddelar att avloppsfrågan kan lösas med enskild avloppsanläggning. Då materialet för denna i dagsläget ej helt komplett kan de inte bedöma att det går att lösa med just den typen av anläggning man har ansökt om. Detta kommer de att ta ställning till när ansökan komplett och grannar fått lov att yttra sig. Miljö anser dock att det är möjligt att lösa avloppsfrågan med separerande teknik.

Sammanfattningsvis bedömer miljöförvaltningen att det är möjligt att lösa vatten- och avloppsfrågan för den norra tomten.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har yttrat sig om att avfallskärl kommer att ställas ut då objektet klart. I övrigt har förvaltningen ingen synpunkt.

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 senast 2021-07-01. Erinran mot åtgärden inkommit från Dvärred 4:12. Bl a. att den södra tomten är mycket fuktig och ligger i anslutning till vattendrag, vilket i sin tur ansluter till Lindomeån. Byggnation medför att vägförbättringar måste göras. Tomten ej lämplig att bebygga.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats 2021-08-09 om positivt svar tomt 1 (Norra tomten) och avslag på tomt 2 (södra tomten).

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2021-04-08.

Båda planerade avstyckningar ligger på relativt plan mark.

Infart till tomt 1 (Norra tomten) föreslås via Norra Djupedalavägen och ny väg anläggs längs bäcken öster om Dvärred 4:10. Denna avstyckning ligger mellan byggnad på Dvärred 4:10 och byggnaden på Annestorp 6:22. Avstyckningen bedöms som ”lucktomt”. Färskvatten kan

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

enligt uppgift från sökanden. ordnas genom servitut på Dvärred 4:11:s färskvattenbrunn. (löfte från fastighetsägaren på Dvärred 4:11). Miljö bedömer att avloppsfrågan går att lösa med om inte med ansökt teknik så någon alternativ metod.

Fastigheten kommer inte att kunna anslutas till kommunalt avlopp.

Tomt 2 (Södra tomten) ligger öster om bäcken och söder om, och nås direkt från, Norra Djupedalavägen. Denna avstyckning anses ej som lämplig att bebygga med hänsyn till vattenområdet. Generellt biotopskydd för småvatten.

Fastigheten kommer inte att kunna anslutas till kommunalt avlopp.

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 "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.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

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.

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

Lokalisering av byggnadsverk får inte påverka grundvattnet eller omgivningen i övrigt på ett sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt, (2 kapitlet 9 §, plan- och bygglagen).

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).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på den norra tomten medan åtgärden in kan tillåtas på platsen för södra tomten.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 11 900 kronor, Enligt taxa fastställts av kommunalfullmäktige.

Avgiften faktureras separat.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

I bygglovsärendet måste avloppslösning för den nya tomten redovisas.

Upplysningar

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000198

Sändlista

Fakturering
Skatteverket
Statistik

Brev om lov
Sändlista

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto
Dvärred 4:12

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083

Anna-Lena Ellinor Margareta Miettinen
Holmavägen 47
437 91 Lindome

§ 82

Greggered 1:55 - Nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Ansökan har kommit in 2020-11-18.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 144 m² byggnadsarea, ca 288 m² bruttoarea. Fastighetens area är 3 285 m² och är bebyggd med ett enbostadshus och två garage.

2015-06-03 BN § 55 i ärende BN 2015-363 lämnades negativt förhandsbesked på samma plats.

2021-04-20 inkom kompletterande handlingar avseende tänkt utformning. I revideringen har det önskade enbostadshuset placerats tillsammans med det befintliga garaget.

2021-07-28 vann den nya placeringen av avloppet laga kraft och därmed är ansökan komplett.

2021-05-05 BN § 46 beslutade byggnadsnämnden att återremittera ärendet då svar från miljöförvaltningen saknades som redovisade ett godkänt enskilt avlopp.

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.

R1 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 som bevarandeområden med bestående opreciserad markanvändning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083

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 2021-02-17. 2021-02-23 inkom yttrande där miljöförvaltningen inte kan yttra sig förrän det befintliga avloppet förändrats. Det befintliga avloppet är beläget under mark där den önskade åtgärden placerats i första förslaget. 2021-08-10 inkom yttrande där den nya avloppslösningen vann laga kraft 2021-07-28.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-02-17. 2021-03-09 inkom yttrande.

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 2021-02-17, Greggered 1:40, 1:49, 1:5, 1:59 och 1:9. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-01-22.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083**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. 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 tomten redan är bebyggd med ett enbostadshus och två komplementbyggnader.

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083

byggnad skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

I området finns 8 bostadshus. Förhandsbesked har sökts för ytterligare ett bostadshus, vilket skulle kunna leda till totalt 9 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.

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.

En förtätning av området där aktuell fastighet är belägen ska föregås av detaljplaneläggning på grund av det höga bebyggelsestrycket i området.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-02-04. Delgivningskvitto har inkommit 2021-03-04. Ny avloppslösning har reviderat läge.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-02-23.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked för åtgärden då förtätningen ska föregås av detaljplaneläggning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet till nämnden utan eget förslag.

Ledamöternas förslag till beslut

Tomas Dahlqvist (SD) föreslår, med instämmande av Adam F Laurén (KD) och Leif Norberg (M), att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen, med följande motivering:

Positivt förhandsbesked kan lämnas då användningen av ytterligare byggnad på befintlig fastighet inte kan antas medföra någon betydande negativ påverkan. Miljöförvaltningen har godkänt ansökan om enskilt avlopp som är dimensionerat för två hushåll dvs befintligt samt planerat hus. Den nya byggnaden kan placeras på ett funktionellt sätt på den drygt 3 000 kvm stora tomten som ej behöver avstyckas. Fastigheten ligger inom sammanhållen bebyggelse och bedöms inte "utöka" området med bebyggelse eller betydligt påverka områdets karaktär.

Beslutsgång

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

Avgift

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

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag 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

31 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-001083

Sändlista

Fakturering

Brev om förhandsbesked

Sändlista

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Post- och Inrikes Tidningar

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000482

Mimmi Källström
Våglängdsgatan 2E
421 33 Västra Frölunda

§ 83

Greggered 1:62 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, altaner, murar samt installation av eldstad samt komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar bygglov.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Robin Fahlberg, Krokängsvägen 9C, 449 40, NOL.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

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 2021-05-24.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i 1 ½ plan, garage, altaner och murar. Åtgärden omfattar ca 116+38 m² byggnadsarea, ca 198+38 m² bruttoarea och ca 5 m² öppenarea.

Fasad i liggande träpanel grå NCS S 2500-N och svarta betongtakpannor. Taklutning 34 grader och byggnadshöjden ca 4,8 m på enbostadshuset. Garaget med en taklutning på 25 grader och byggnadshöjd ca 2,8 m.

Fastigheten har styckats av från Greggered 1:7 i förhandsbesked med diarienummer BN 2019-752.

Ansökan var komplett 2021-08-06 då reviderat läge på avloppsanläggningen inkom.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000482

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-22. 2021-08-06 inkom svar.
Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.
Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-22.
Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig. 2021-07-02 inkom svar som ska beaktas.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-23, Greggered 1:35, 1:37, 1:44, 1:7, Knipered 7:1 och 7:2. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-08-17.

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 47 600 kronor.
Avgiften för utstakning är 8 568 kronor. Moms 25 % tillkommer för utstakning.
Avgiften för lägeskontroll är 3 570 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000482

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

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.

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

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

35 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000482

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
-------------------	--	--	--------------------



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000806

x

§ 84**X - ärende om byggsanktionsavgift****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 31 178 kronor av x i egenskap av fastighetsägare till x, Mölnåls stad.

Ärendet

Den 5 september 2018 inkom en anmälan om eventuell olovlig anordning av parkeringsplatser på fastigheten x. Av skrivelsen framgår i huvudsak att arbetet med parkeringen slutfördes under veckorna 21-22 2018 (21/5 – 3/6 2018). Parkeringen har måtten 6 m x 21 m och innehar totalt sju parkeringsplatser och är uppförd utomhus mellan flerbostadshuset och x. Av fotografierna som bilades anmälan framgår att det aktuella området fått vita rutor inritade, att det fanns parkeringsskyltar uppsatta samt att det även på vissa fotografier visar att parkeringen tagits i bruk.

Den 11 september 2018 kontaktade stadsbyggnadsförvaltningen anmälaren och bekräftade att tillsynsanhållan inkommit (se tjänsteanteckning från den 11 september 2018).

Den 3 oktober 2018 inkom en ansökan om bygglov för anläggning av parkeringsplatser och plank, BN 2018-000886. Ansökan gällde sju parkeringsplatser om en yta av 126 kvadratmeter samt ett plank (21 m långt och 1,1 m högt).

Den 28 mars 2019 beviljades bygglov och startbesked i efterhand för parkeringen.

Den 1 juni 2021 har fastighetsägaren kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut. Den 16 juni svarade fastighetsägaren att de inte kommer att inkomma med något yttrande gällande ovanstående kommunikering.

Den 25 augusti 2021 har stadsbyggnadsförvaltningen genomfört ett platsbesök. Vid detta besök kunde det konstateras att parkeringsplatserna och tillhörande skyltar fanns kvar på platsen. Handelsbolaget x är lagfaren ägare till fastigheten sedan 1998-01-16.

Förutsättningar*Planförutsättningar*

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-7285 och aktuell plats utgör byggnadskvarter (kvartersmark) och så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Relevant lagstiftning

6 kap 1 § p. 8 plan- och byggförordningen, PBF

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000806

Bygglov krävs för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser utomhus.

6 kap 2 § p. 3 PBF

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

11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen, PBL

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

11 kap 53 a PBL

Sanktionsavgiften får i enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

11 kap. 58 § 2 st. PBL

Byggsanktionsavgift får inte beslutas om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

9 kap 12 § PBF

Byggsanktionsavgiften för att påbörja anordningen av en parkeringsplats som kräver bygglov innan byggnadsnämnden gett startbesked, är 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av berörd area. Sanktionsarea är den area som i fråga om en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Det prisbasbelopp ska användas som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000806

Bedömning

Kräver parkeringen bygglov?

Den aktuella parkeringen utgörs av en asfalterad yta med måtten 6 m x 21 m och innehar totalt sju markerade parkeringsplatser. På platsen finns även skyltar som meddelar att platsen används som parkering.

Enligt TNC är en parkeringsplats ett område anvisat för parkering. Med parkering menas en uppställning av fordon med eller utan förare. Som parkering räknas inte uppställning tillfälligt under kortare tid för åkandes av eller påstigning eller för lastning och lossning av gods eller väntan vid färjeläge, tullstation eller dylikt (TNC. Plan- och byggtermer 1994. Tillgänglig på Rikstermbanken).

En parkeringsplats kräver bygglov om den anläggs utomhus och den inte uppfyller något av de undantagen som följer av 6 kap 2 § p. 3 PBF.

På den aktuella fastigheten finns det enbart flerbostadshus, vilket medför att parkeringen inte bedöms falla under undantagen för en- och tvåbostadshus. Vidare bedöms den inte uppfylla kriterierna för att räknas som en väganordning då parkeringsplatsen huvudsakligen syftar till uppställning för de boende i området och inte till att vara avsedda som hjälpmedel åt vägtrafikanterna för färden på vägen enligt 2 § vägförordningen. Slutligen utgör marken byggnadskvarter (kvartersmark) och inte gata eller väg.

Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att det krävs bygglov för parkeringen (se 6 kap 1 § p. 8 PBF). Inga av undantagen som följer av 6 kap 2 § p. 3 PBF bedöms tillämpningsbara.

Fastighetsägaren har ansökt om bygglov i efterhand. Ansökan avsåg både den parkeringsplats som föranleder anmälan, samt ett plank. Detta plank omfattar inte tillsynsanmälan då det inte uppförts innan erforderliga tillstånd erhållits.

Frågan om byggsanktionsavgift

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att parkeringen är anordnad utan bygglov och startbesked (10 kap. 3 § PBL). Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift (11 kap. 51 § PBL).

Av information från anmälan uppfördes parkeringsplatserna någon gång mellan den 21 maj och 3 juni 2018. Av fotografier som bilagts anmälan och inkom till nämnden den 5 september 2018 kan man se att både parkeringsplatser med anvisade rutor parkeringsskyltar är uppförda på fastigheten.

Av ortofoto från den 9 maj 2018 bedöms aktuell plats vara asfalterad, dock saknas ännu anvisade rutor på den aktuella platsen. Det går inte heller att se ifall någon skylt satts upp. På ortofoto från 18 april 2019 syns rutor inritade.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000806

Det går således att konstatera att parkeringsplatserna uppfördes i samband med att de anvisade parkeringsplatserna och skyltar tillkom någon gång efter den 9 maj 2018 fram till att anmälan om eventuellt olovligt anordnande av parkeringsplatser inkommer den 5 september 2018.

Den 1 juni 2021 har fastighetsägaren kommunicerats om stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut samt fått möjlighet att yttra sig över utredningarna i ärendet. Förvaltningen bedömer därför att fastighetsägaren har fått möjlighet att yttra sig inom fem år sedan överträdelsen och att det därför finns möjlighet för nämnden att besluta om byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 58 § PBL.

Av anmälan framgår att parkeringens storlek uppgår till en storlek om 126 kvadratmeter. Denna uppgift överensstämmer med de uppgifter som redovisats i samband med ansökan om bygglov i efterhand i ärendet BN 2018-000886.

Sanktionsarea är den area som i fråga om en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser. Sanktionsarea i det aktuella ärendet är 126 kvadratmeter och byggsanktionsavgiften har med stöd av 9 kap 12 § PBF beräknats till 31 178 kronor.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften ska därför inte sättas ner (se 11 kap. 53 a § PBL).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en byggsanktionsavgift om 31 178 kronor av Handelsbolaget x i egenskap av fastighetsägare till x, Mölnåls stad. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Byggsanktionsavgift 31 178 kronor.

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

Upplysning

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-000806

x

Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000473

Caroline Dahlbeck
Tulebovägen 96
428 34 KÅLLERED

§ 85

Tulebo 1:82 - Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-05-19.

Ansökan avser uppförande förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus. Åtgärden omfattar ca två hus i 1 ½ plan om vardera 150 m² byggnadsarea, ca 200 m² bruttoarea +garage.

Sökanden har prövat frågan om förhandsbesked tidigare i ärendena BN 2016-1063 och 2016-1053 då ansökan avslogs. Området har nu byggts ut med kommunalt vatten och avlopp.

Ansökan var komplett 2021-06-10.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

För område med denna beteckning gäller generella rekommendationer i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-24. Muntligen har de hänvisat till utbyggnaden av kommunalt VA.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-24. 2021-08-09 inkom svar från tekniska som ska beaktas.

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 2021-06-24 och 2021-07-09, Hultet 1:2, Tulebo 1:15, 1:19, 1:3, 1:78, 1:79, 1:82, 1:85, 1:86, 1:87, 1:89, 1:96, 1:97, 1:98, 2:30, 2:32, 2:34, 2:43, 5:1, 5:2, 6:1 och 6:2.

2021-07-25 inkom synpunkter från ägaren till Tulebo 1:79.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000473

2021-07-25 och 26 inkom synpunkter angående förtätningen från ägarna till Tulebo 1:19.
2021-08-03 inkom synpunkter från ägarna till Tulebo 1:85 angående närheten till Jowas godsmottagning vilket kan medföra olägenheter avseende buller och avgaser.
Förvaltningen bedömer inte åtgärderna som betydande olägenheter för berörda sakägare.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-06-07.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kap. 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen.
Prövningen avser i första hand om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på platsen.
Kompletterande villkor kan ställas upp för att förhandsbeskedet ska vara förenligt med de förutsättningar som gäller för den kommande bygglovsprövningen.

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt avlopp.

Detaljplanekravet

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

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

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 bägge föreslagna tomtplatser är s k lucktomter varför frånsteg kan göras från restriktiviteten.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att lämna positivt förhandsbesked.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000473

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 11 900 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat. Avgiften ska reduceras med en vecka, 20 % till 9 520 kronor då beslut tas efter 10 veckor.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Upplysningar

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

Beslutet inklusive avgiften kan överklagas hos Länsstyrelsen i Västra Götalands län. När den sökande överklagar ska ett skriftligt överklagande ha kommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag 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

44 (46)

2021-08-25

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000473

Sändlista

Fakturering
Skatteverket
Statistik

Brev om förhandsbesked
Sändlista

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Tulebo 1:79
Tulebo 1:19
Tulebo 1:85
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-08-25

Sida
45 (46)

Diarienummer BN 2021-000655

§ 86

Kvarternamn för kvarter i ny detaljplan för bostäder mm inom Stiernhielm 6 och 7 m.fl.

Utdrag:
Akten

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ge de nya kvarteren inom planområdet 1481K-P2020/9 kvarternamn Södergran och Hillbäck.

Ärendebeskrivning

Ny detaljplan har antagits 2020-09-16, detaljplanens aktbeteckning, 1481K-P2020/9, detaljplanen vann laga kraft 2021-05-22.

Detaljplanen innebär att två nya kvarter bildas, ett för bostäder, centrumfunktion och parkeringsgarage och ett för pumpstation/transformatorstation.

Befintligt kvarter föreslås behålla sitt kvarternamn, Stiernhielm.

Bedömning

Kvarternamn i omgivningen har namn efter författare och förslaget är att låta författarna Edith Södergran och Ella Hillbäck, den senare med Mölnålsanknytning, ge namn åt de nya kvarteren i detaljplanen. Båda har sedan länge gått bort.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att ge de nya kvarteren inom planområdet 1481K-P2020/9, kvarternamn, Södergran och Hillbäck.

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

46 (46)

2021-08-25

§ 87

Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Information enkelt avhjälpna hinder
 - b. Pågående remisser
 - c. Tillsynsärenden
 - d. Personalfrågor
 - e. Öppna överklagade ärenden
 - f. Information om kommande bygglovsbeslut
- _____

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande