



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2021-09-22

Sida 1(47)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.55

Beslutande

Ledamöter

Adam F Laurén (KD), ordförande

Lennart Wallensäter (S), vice ordförande, ej § 92

Leif Norberg (M)

Fredrik Lesell (L)

Hans Lundin (MP)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Alexander Weinfors (S)

Raymond Carlsson (S) § 92

Övriga närvarande

Ersättare

Marcus Hjalmarsson (L)

Caroline Rosenqvist (C)

Raymond Carlsson (S) ej § 92

Ulf Lindelöf (SD)

Tjänstemän m.fl.

Peter Holmström, stadsingenjör

Lisa Östman, planchef, t.o.m. § 89

Dragan Danilovic, bygglovschef

Annika Fehrling, bygglovhandläggare, t.o.m. § 102 b

Björn Ekblad, bygglovhandläggare

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare

Christer Grund, bygglovhandläggare, från § 89

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare

Anna-Lena Levin, bygglovhandläggare

Matilda Källqvist, bygglovhandläggare

Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2021-09-22

Sida 2(47)

Utses att justera	Leif Norberg (M)	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 30 september-21	
Paragrafer	88-102	
Underskrifter	Sekreterare Staffan Sjöberg	Paragrafer: 88-102
	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

Anmälan om jäv	§ 88
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 89
Meddelanden	§ 90
Delegeringsbeslut	§ 91
Backen 2:72 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 92
Dvärred 2:37 - Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus	§ 93
Fässberg 1:67 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 94
Hassungared 3:51- Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	§ 95
Hällesås 1:14 - Förhandsbesked Nybyggnad av ett enbostadshus	§ 96
Hällesås 1:15 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	§ 97
Skäggered 3:36 Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus	§ 98
Slagfjädern 7 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	§ 99
Torvmossared 1:49 - Förhandsbesked Nybyggnad enbostadshus	§ 100
Remiss, Mölnåls energiplan för minimerad klimatpåverkan	§ 101
Information	§ 102

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-09-22

Sida
4 (47)

§ 88 Anmälan om jäv

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

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021 -09-22

Sida
5 (47)

§ 89

Information från plan- och exploateringsutskottet

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Planchef Lisa Östman redogör för ärendena från senaste plan- och exploateringsutskottet.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-09-22

Sida
6 (47)

§ 90 Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Balltorp 1:148 – Överklagande av bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. (Dnr 485/21)
- b. Azalean 7 – Överklagan av startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad. Länsstyrelsen avslår överklagandet. (Dnr 3/21)
- c. Backen 2:13 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om nybyggnad av komplementbyggnad. (Dnr 950/20)
- d. Ranered 1:2 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 947/20)
- e. JO Kritik mot nämnden för bland annat långsam handläggning av bygglovsärende. Ärendet avslutas då det inte ger anledning till ytterligare åtgärder eller uttalanden från JO. (Dnr 297/20)

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-09-22

Sida
7 (47)

§ 91 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 210818-210915

Bostadsanpassningsbeslut

2021-122	2021-204	Avskrivna:
2021-137	2021-205*	-
2021-149	2021-206*	
2021-161	2021-207*	
2021-166	2021-208	
2021-173	2021-209*	
2021-176	2021-210*	
2021-177	2021-211	
2021-178	2021-212	
2021-184	2021-214*	
2021-188	2021-217*	
2021-189	2021-219*	
2021-191	2021-221*	
2021-198		
2021-199*		
2021-200*		
2021-201*		

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Joel Fredrik Andreas Hake
HULTAVÄGEN 6
428 34 KÅLLERED

§ 92

Backen 2:72

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Beslutet från den 25 augusti 2021, § 78 upphävs.

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att ta fram kompletterande handlingar angående angöring, dagvatten och buller.

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 sluttningshus 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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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.

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 besiktigt 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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

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 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

11 (47)

2021-09-22

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 detaljpanelläggning 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.

Ärendet behandlades inte i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000433

Jäv

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

Ledamöternas förslag till beslut

Adam Laurén (KD) föreslår att nämnden upphäver beslutet från den 25 augusti 2021, § 78.

Hans Lundin (MP) och Fredrik Lesell (L) föreslår återremiss för att ta fram kompletterande handlingar angående angöring, dagvatten och buller.

Beslutsgång

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

Sändlista

Sökanden
Backen 2:32
Backen 2:26

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000535

Karl-Gustaf Däldehög

Fjärås Ekväg 7

439 73 FJÄRÅS

§ 93

Dvärred 2:37

Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker två enbostadshus i enlighet med planbeskedet och uppdrar åt sökanden att inkomma med utredning om anslutningspunkter för VA.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-10.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 140 i ett plan+170 m² i sluttning bruttoarea. Fastighetens area är 4201 m².

Fornlämningar finns inom fastigheten men inte där sökanden visat tänkta byggnader. Kontakt ska tas med riksantikvarieämbetet om dessa.

Sökanden har fått positivt planbesked 2017.

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 samlad bebyggelse bestående av såväl helårs- som fritidsbostäder, utanför detaljplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

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 2021-08-27. 2021-09-02 inkom yttrande om att det är kommunalt vatten och avlopp i området.

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-03 inkom yttrande där ansökan om förhandsbesked kan prövas självständigt utan att försvåra annan planläggning och tidigare planansökan.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000535

2021-09-10 inkom tekniska förvaltningen med synpunkter med att anslutningspunkter måste utredas före beslut om eventuell avstyckning.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27, Dvärred 2:5, 2:11, 2:13, 2:15 och 2:122. 2021-09-03 fick samfälligheten Dvärred S:2 tillfälle att yttra sig.

2021-09-12 inkom Dvärred 2:11 med synpunkter.

2021-09-16 inkom synpunkter från Dvärred 1:7 angående bebyggelsestryck och jordbruksmark.

Vägsamfälligheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-09-03. 2021-09-14 inkom svar från vägföreningen om bl a tillfart som ska beaktas.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-08-23.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

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

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

Detaljplanekravet

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000535

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 är en lucktomt för ett enbostadshus men inte två för enbostadshus.

De föreslagna tomtplatserna ligger inom Göteborgsområdet. Det är stor efterfrågan på bebyggelse i området, vilket ställer stora krav på lämplig utformning och placering av tillkommande bebyggelse. Reglering av detta sker lämpligast i detaljplan. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse av två enbostadshus 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). Två nya byggnader skulle öka belastningen på samhällsservice och ge kommunalekonomiska konsekvenser.

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 2021-08-30. Svar har inte kommit in.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-08-23.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000535

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

Vatten och avlopp kan ordnas.

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

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden tillstyrker två enbostadshus i enlighet med planbeskedet och uppdrar åt sökanden att inkomma med utredning om anslutningspunkter för VA.

Beslutsgång

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

Sändlista

Sökanden

Tekniska förvaltningen
tekniska@molndal.se
(beslut)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

Rosemarie Karlsson Holm

Fässberg Mellängård 2

431 44 Mölndal

§ 94

Fässberg 1:67

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

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

Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-06-07.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 180 m² byggnadsarea, ca 360 m² bruttoarea i två plan. Fastighetens area är 4 217 m².

Ansökan var komplett 2021-08-30.

2018-06-07 KS § 150 uppdrog kommunstyrelsen åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för Fässbergs by med standardutförande med diarienummer KS 221/18.

Sökanden har tidigare ansökt om förhandsbesked 2018 i ärende BN 2018-14 men återkallade sin ansökan före beslut om anstånd i två år i avvaktan på detaljplanarbetet som påbörjats.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats R4 – områden med omfattande bebyggelse utanför detaljplan, samlad bebyggelse. För område med denna beteckning gäller samlad bebyggelse bestående av såväl helårs- som fritidsbostäder, utanför detaljplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall i princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

I översiktsplan 2006 för Mölndals stad har området betecknats R8 – områden med stora kulturhistoriska värden. För område med denna beteckning gäller mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Kulturlandskap, värdefulla bebyggelsemiljöer och några fornlämningsområden, ger en inblick i bygdens historia och skall spegla kommunens kulturhistoriska utveckling.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Restriktivitet skall iakttagas mot sådan ny bebyggelse som motverkar de kulturhistoriska intressena. Om- och tillbyggnader som inte motverkar syftet kan dock tillåtas.

Vid den allmänna lämplighetsprövningen skall särskilda hänsyn tas till områdets kulturhistoriska värden.

Tillåten om-, till- och nybebyggelse skall med hänsyn till byggnadsvolym, vägg- och takbeklädnad, färgsättning mm utföras på sådant sätt att den anpassas till befintlig bebyggelse och lokal byggnadstradition. Rekommendationer för bebyggelsen i kulturminnesvårdsprogrammet skall följas

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

Inom dessa områden avser kommunen 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.

Detaljplanearbete är påbörjat där denna fastighet ingår.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-01 inkom yttrande angående bullerskyddad uteplats.

Planenheten har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-13 inkom svar från planenheten angående det pågående detaljplanearbetet.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-10 inkom svar som ska beaktas.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27. 2021-09-01 inkom yttrande angående strukturen i kulturmiljön Fässbergs by.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-27, Fässberg 1:13, 1:14, 1:56, 1:57, 1:6 och 1:68. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-08-23.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger inom sammanhållen bebyggelse.

Förhandsbesked regleras bland annat i 9 kapitlet 17, 18 och 39 § plan- och bygglagen (PBL).

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

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

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

Detaljplanekravet

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

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

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

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).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

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.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, (2 kapitlet 6 §, plan- och bygglagen). Förvaltningen bedömer att de värdena kan komma att påverkas på ett sätt som inte är godtagbart. Yttrande från kulturförvaltningen har inkommit.

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 2021-08-30. Svar har inte kommit in.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-08-23.

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.

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

Vatten och avlopp kan ordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked då åtgärden ska prövas genom detaljpaneläggning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 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

22 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000518

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

23 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000539

Quality Rent & Bygg Göteborg AB
Konditorivägen 1
437 33 Lindome

§ 95

Hassungared 3:51

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker ansökan och överlämnar ärendet till bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-10.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus i ett plan. Åtgärden omfattar ca 158 m² byggnadsarea, ca 158 m² bruttoarea.

Ansökan är inte komplett. Åtgärden är inte inritad på signerad nybyggnadskarta med höjddredovisning samt avloppsanläggningen är godkänd för två hushåll vilket inte är aktuellt och behöver därför revideras.

Fastigheten har avstyckats efter positivt förhandsbesked för generationsskifte, 2019-11-13 BN § 101, BN 32/2019.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R6, R7 – område. För område med denna beteckning gäller stora friluftsvärderna och stora naturvärden.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-28. 2021-07-07 inkom svar om enskild anläggning för två bostäder.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-28. 2021-08-06 inkom svar om 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 2021-06-28, Hassungared 3:31. Inga synpunkter har inkommit.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000539

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2020-08-03.

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 ärendet kan överlämnas till bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tillstyrker ansökan och överlämnar ärendet till bygglovsenheten för fortsatt bygglovsprövning i delegation. Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Sändlista

Sökanden

Miljöförvaltningen
miljo@molndal.se
(beslut)

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000572

Nore Lennart Ingemar Johansson
Hällesås Byväg 15
427 50 BILLDAL

§ 96**Hällesås 1:14****Förhandsbesked Nybyggnad av ett enbostadshus****Byggnadsnämndens beslut**

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-20.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus på 1,5 plan, vilket omfattar ca 90 m² byggnadsarea. (Förslaget avser två avstyckningar intill varandra. Denna tomt på Hällesås 1:14 och en tomt på Hällesås 1:15). Vatten- och avlopp planeras som enskilt. Gemensamt reningsverk för avlopp och gemensam borrhälsbrunn för färskvatten.

Ansökan var komplett 2021-06-20.

Förutsättningar*Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Området ligger intill naturreservatet i Sandsjöbacka (riksintresse).

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R7 – området är värdefullt för natur-, kultur- och friluftsliv. För område med denna beteckning gäller att det är område med stora naturvärden.

Yttranden

Miljöförvaltningen meddelar att den mark som planeras avstyckad ligger inom VAIO.

Ibland kan man godkänna slutanvändningen men detta beror på tidsaspekten. I detta fall skulle ett eventuellt tillstånd tidsbegränsas. Miljö anser att det i dagsläget inte är lämpligt. När man ser till området runt området man vill stycka av kan det finnas avloppsanläggningar uppströms och dricksvattenbrunnar nedströms. Därför svårt att säga att vattenförsörjning och rening av avloppsvatten går att ordna för förslagen fastighet.

Naturvård. Fastigheten ligger inom naturvärdeklass 2 – högt naturvärde. Enligt den av kommunalfullmäktige antagna Naturvårdsplanen ska all exploatering inom klass 1 och 2 undvikas i möjligaste mån.

Avstyckning ligger inom av ÖPn utpekade område betecknat R7 – område med stora naturvärden. R7 områden ska enligt ÖPn skyddas mot åtgärder som kan skada de höga natur- och kulturvärdena, vilket avstyckningar och bebyggelse ändå kan anses göra.

Miljöförvaltningens bedömning är att förhandsbesked inte bör ges.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000572

Tekniska förvaltningen skriver att området ligger utanför deras verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området är utpekad som ett utbyggnadsområde för VA i kommunens plan för vatten och avlopp i omvandlingsområde, VAIO. Preliminär tidplan för utbyggnad av kommunalt VA beräknas påbörjas tidigast år 2027.

Ekonomisk ersättning av enskilda anläggningar till vatten och avlopp som anläggs kommer inte att ske.

Hållbart resande

Översiktsplanen i Mölnåls föreslår att ny bebyggelse lokaliseras så att reseavstånd hålls nere. Mölnåls har även antagit en vision om ökat hållbart resande, vilket innebär kommunen ska arbeta för en högre andel resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

Lokalisering av boende till områden som saknar gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik leder till en högre andel resor med bil i kommunen.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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 senast 2021-07-08. Flertalet grannar har varit negativa till åtgärden. Både vad gäller områdets läge med hänsyn till naturvärden, Belastning på befintligt vägnät samt avsaknad kommunalt VA. (Hällesås 1:14, 1:15, 1:57 och 1:20).

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-09-08. Svar har kommit in 2021-09-16.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2021-09-08.

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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen: Området är i översiktsplan 2006 markerat som R7, Område med stora naturvärden, kulturvärden eller hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur eller kulturmiljön. Intilliggande Sandsjöbackareservatet har orörd natur inom Sisjöns skjutfält (riksintresse). Generella rekommendationer gäller tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse lämplig. Vid allmän lämplighetsprövning skall hänsyn tas till områdets naturvärden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000572**Detaljplanekravet**

Enlig 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3a, plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva mark- eller vattenområdets 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 område för byggande. Enligt andra stycket krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det är stor efterfrågan på mark 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 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 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 i 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 "lucktomt".

Föreslagen tomtplats ligger inom Göteborgsområdet. Det är stor efterfrågan på bebyggelse i området, vilket ställer krav på lämplig utformning och placering av tillkommande bebyggelse. R3eglering av detta sker lämpligast i detaljplan. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse inte bör tillåtas i området utan föregående detaljplanering.

Fastigheten kommer inte inom de närmaste åren kunna anslutas till kommunalt avlopp.

Övrigt

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

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000572

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 kulturvärden samt med hänsyn till friluftslivet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värde, eftersom det angränsar till Sandsjöbacka naturreservat.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 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

29 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000572

Sändlista

Fakturering

Statistik

Brev om lov

Sändlista

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Nore Lennart Ingemar Johansson

Hällesås Byväg 15

427 50 BILLDAL

Ann-Sofie Karlsson

Hällesås Byväg 15

427 50 BILLDAL

Anita Britt-Marie Jonsson

Tråkärsslättvägen 39

427 50 BILLDAL

Sten Kristian Jonsson

Sädesgatan 5

531 42 LIDKÖPING

Reimon Fundin

Tråkärsslättvägen 56

427 50 BILLDAL

Åsa Allert

Tråkärsslättvägen 56

427 50 BILLDAL

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000560

Nore Lennart Ingemar Johansson
Hällesås Byväg 15
427 50 BILLDAL

§ 97**Hällesås 1:15****Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus****Byggnadsnämndens beslut**

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

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-20.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus på 1,5 plan, vilket omfattar ca 90 m² byggnadsarea. (Förslaget avser två avstyckningar intill varandra. Denna tomt på Hällesås 1:15 och en tomt på Hällesås 1:14). Vatten- och avlopp planeras som enskilt. Gemensamt reningsverk för avlopp och gemensam borrhälsbrunn för färskvatten.

Ansökan var komplett 2021-06-20.

Förutsättningar*Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Området ligger intill naturreservatet i Sandsjöbacka (riksintresse).

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R7 – området är värdefullt för natur-, kultur- och friluftsliv. För område med denna beteckning gäller att det är område med stora naturvärden.

Yttranden

Miljöförvaltningen meddelar att den mark som planeras avstyckad ligger inom VAIO.

Ibland kan man godkänna slutentanken men detta beror på tidsaspekten. I detta fall skulle ett eventuellt tillstånd tidsbegränsas. Miljö anser att det i dagsläget inte är lämpligt. När man ser till området runt området man vill stycka av kan det finnas avloppsanläggningar uppströms och dricksvattenbrunnar nedströms. Därför svårt att säga att vattenförsörjning och rening av avloppsvatten går att ordna för förslagen fastighet.

Naturvård. Fastigheten ligger inom naturvärdeklass 2 – högt naturvärde. Enligt den av kommunalfullmäktige antagna Naturvårdsplanen ska all exploatering inom klass 1 och 2 undvikas i möjligaste mån.

Avstyckning ligger inom av ÖPn utpekade område betecknat R7 – område med stora naturvärden. R7 områden ska enligt ÖPn skyddas mot åtgärder som kan skada de höga natur- och kulturvärdena, vilket avstyckningar och bebyggelse ändå kan anses göra.

Miljöförvaltningens bedömning är att förhandsbesked inte bör ges.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000560

Tekniska förvaltningen meddelar att området ligger utanför deras verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området är utpekad som ett utbyggnadsområde för VA i kommunens plan för vatten och avlopp i omvandlingsområde, VAIO. Preliminär tidplan för utbyggnad av kommunalt VA beräknas påbörjas tidigast år 2027.

Ekonomisk ersättning av enskilda anläggningar till vatten och avlopp som anläggs kommer inte att ske.

Översiktsplanen i Mölnåls föreslår att ny bebyggelse lokaliseras så att reseavstånd hålls nere. Mölnåls har även antagit en vision om ökat hållbart resande, vilket innebär kommunen ska arbeta för en högre andel resor med gång, cykel och kollektivtrafik.

Lokalisering av boende till områden som saknar gång- och cykelbanor samt kollektivtrafik leder till en högre andel resor med bil i kommunen.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

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 senast 2021-07-08. Flertalet grannar har varit negativa till åtgärden. (Se ärende Hällesås 1:14) Både vad gäller områdets läge och med hänsyn till naturvärden. Belastning på befintligt vägnät samt avsaknad kommunalt VA. (Hällesås 1:14, 1:15, 1:57 och 1:20).

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2021-09-09. Svar har begärts in 2021-09-16.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen den 2021-09-08.

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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen: Området är i översiktsplan 2006 markerat som R7, Område med stora naturvärden, kulturvärden eller hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Intilliggande Sandsjöbackareservatet har orörd natur inom Sisjöns skjutfält (riksintresse). Generella rekommendationer gäller tillämpliga delar. Ingen ny bebyggelse lämplig. Vid allmän lämplighetsprövning skall hänsyn tas till områdets naturvärden.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000560**Detaljplanekravet**

Enlig 4 kapitlet 2 § första stycket punkt 3a, plan- och bygglagen ska kommunen med en detaljplan pröva mark- eller vattenområdets 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 område för byggande. Enligt andra stycket krävs det ingen detaljplan, om byggnadsverket kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Det är stor efterfrågan på mark inom Göteborgsområdet. När det råder stor efterfrågan på mark kan en enskilda byggnad innebära att även fler nya byggnader tillkommer vilka ställer krav på gemensamma anläggningar. I närområdet till Göteborg är markanvändningen inte bara av intresse för de närmast boende, utan också för en större allmänhet. Bland annat behovet av att hushålla med mark och 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 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 i 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 "lucktomt".

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

Fastigheten kommer inte inom de närmaste åren kunna anslutas till kommunalt avlopp.

Övrigt

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

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000560

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 kulturvärden samt med hänsyn till friluftslivet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värde, eftersom det angränsar till Sandsjöbacka naturreservat.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 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

34 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000560

Sändlista

Fakturering

Statistik

Brev om lov

Sändlista

Miljöförvaltningen

miljo@molndal.se

(beslut)

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

(beslut)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Hällesås 1:15

Nore Lennart Ingemar Johansson

Hällesås Byväg 15

427 50 BILLDAL

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

Marcus Högvall
Kjellbergsgatan vägen 18
437 93 LINDOME

§ 98**Skäggered 3:36****Förhandsbesked för nybyggnad av tvåbostadshus****Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet till bygglovsenheten för att invänta remissvar från miljöförvaltningen angående buller och föroreningar.

Ärendet

Ansökan har kommit in 2021-04-24.

Ansökan avser nybyggnad av parhus, förhandsbesked.

Åtgärden omfattar ca 155 m² byggnadsarea, ca 290 m² bruttoarea. Fastighetens area är 3 131 m².

Ansökan var komplett 2021-05-09. Ansökan är inte komplett avseende buller och vattentillgång.

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 R3 – områden

Område med fördjupad översiktsplan.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Vid den allmänna

lämplighetsprövningen skall hänsyn tas till att framtida planläggning inte får försvåras.

Inom Mölnåls finns detaljeringar av översiktsplanen som fortfarande skall gälla för följande område.

Översiktsplan för Mölnåls detaljerad för delen Ingemantorp, Fågelsten och Skäggered antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26. I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats D2 – område. För område med denna beteckning gäller att detaljplan ska upprättas.

Inom dessa områden avser kommunen att upprätta ny detaljplan då här föreslås väsentligt ändrad markanvändning som kräver att infrastruktur byggs ut. Här ingår alla områden där ny bebyggelse föreslås.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

I karta 1481K P2003/6 fördjupad översiktsplan har området markerats med mörkbrun penna; områden med oförändrad användning, bostäder, bostadskomplement, integrerade verksamheter.

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 2021-05-19, 2021-06-15 och 2021-09-15. 2021-06-02 och 2021-06-23 inkom synpunkter som sökanden ska redovisa före beslut i nämnden. Svar har inte inkommit från miljöförvaltningen som fått anstånd med sitt svar till nästa arbetsutskott 2021-10-04.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19.

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

Planavdelningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-06-15.

2021-07-29 inkom yttrande där ingen planläggning är aktuell för befintliga fastigheter vid Skäggered.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2021-05-19, Skäggered 1:37, 3:22, 3:27, 3:34, 3:37 och 3:8. Inga synpunkter har inkommit.

Motivering

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-05-07.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

kan prövas i samband med en ansökan om bygglov eller förhandsbesked och användningen av byggnaden inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planläggning är inte aktuell.

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.

I rättsfall MÖD 130225 P 8650-12 definieras lucktomt:

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

Förvaltningen bedömer att föreslagna tomtplats inte är en lucktomt eftersom det endast är en tomt som är lite större, bebyggd med enbostadshus och är långsmal.

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.

Sökanden ska redovisa med utredningar att inte buller eller hälsa påverkas negativt för bostadsändamål.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

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 2021-05-19. Svar har kommit in 2021-05-30 där sökanden åberopar lucktomt m m. Sökanden har kommunicerats svaren från miljöförvaltningen och planenheten. 2021-09-14 inkom bemötande i fem delar. 2021-09-21 inkom nytt bemötande från sökanden med bilaga 5 och bilaga 6.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2021-05-07.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att inte lämna positivt förhandsbesked med stöd av ovanstående.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden återremitterar ärendet till bygglovsenheten för att invänta remissvar från miljöförvaltningen angående buller och föroreningar.

Beslutsgång

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000367

Sändlista

Sökanden

Miljöförvaltningen

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

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000608

Erik Grunnesjö
INRIGGAREGATAN 2
431 36 MÖLNDAL

§ 99

Slagfjäders 7

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar inte bygglov för sökt åtgärd.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-07-10.

Ansökan avser på-tillbyggnad radhus (enbostadshus). Åtgärden omfattar ca 0 m² byggnadsarea, ca 27 m² bruttoarea och ca 0 m² öppenarea.

Ansökan var komplett 2021-07-17.

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-MÖL-5118 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende tillåtet våningstal. Detaljplanen tillåter två våningar. Med ansökt åtgärd blir byggnaden tre våningar.

Kulturmiljövården. Området Kristinedals småhusområde ingår i stadens kulturmiljöprogram 2018.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvarien, har fått tillfälle att yttra sig. Kristinedals småhusområde karakteriseras av den sammanhängande arkitektoniska gestaltningen. En viktig del i denna är de flacka obrutna taken. Föreslagen tillbyggnad på taket bedöms bli ett nytt och främmande inslag i området och ett ingrepp i byggnaden som inte kan godkännas ur kulturmiljösynpunkt.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2021-09-10. Svar har begärts senast 2021-09-16.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000608

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2021-07-23.

Detaljplanen tillåter två våningar. Tillbyggnaden på taket strider således mot detaljplanen eftersom den utgör en tredje våning. Förutom detta så omfattas byggnaden av kulturmiljöprogrammet där de flacka sammanhängande byggnaderna är ett viktigt inslag i bebyggelsen. Avvikelsen kan inte ur denna aspekt bedömas som liten och följer ej heller planens syfte.

Åtgärden uppfyller inte angivna kriterier om avvikelser i PBL (9 kap. 31 b § plan- och bygglagen eller 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen).

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att med hänvisning till ovanstående att bygglov inte kan beviljas för åtgärden.

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 bygglov är 6 664 kronor.

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

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

42 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000608

Sändlista

Fakturering

Hur man överklagar bil. A
Erik Grunnesjö
INRIGGAREGATAN 2
431 36 MÖLNÅL

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

43 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000589

Tina Eriksson
Torvmossaredsvägen 4
437 92 LINDOME

§ 100

Torvmossared 1:49

Förhandsbesked Nybyggnad enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ansökan för att begära kompletterande information om VA.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-07-02.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 160 m² byggnadsarea, ca 160 m² bruttoarea.

Fastigheten omfattar ca 16 ha i åtta skiften. Åtgärden är belägen på skifte 1.

Ansökan var komplett 2021-08-30 då tänkta tomtgränser ändrades. Svar från VA-föreningen saknas varför ansökan inte kan avgöras.

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.

Områden med samlad bebyggelse bestående av såväl helårs- som fritidsbostäder, utanför detaljplan. Redovisning av områdena framgår till viss del av rekommendationskartan, men finns tydligare redovisat på särskild karta.

Generella rekommendationer gäller i tillämpliga delar. Ny bebyggelse skall princip föregås av detaljplan eller i undantagsfall planutredning.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R1 – område.

För område med denna beteckning gäller stora opåverkade områden. 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.

Nuvarande markanvändning får inte förändras i nämnvärd grad. Detta innebär att endast en mycket begränsad utbyggnad med något enstaka hus i närheten av befint-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

44 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000589

liga 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 iakttagas 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.

Förvaltningen bedömer att föreslaget läge är en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp i den omkringliggande bebyggelsen varför åtgärden tillåts som ett undantag från restriktiviteten och detaljplaneläggningen erfordras inte.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-07-08. 2021-07-19 inkom svar från miljöförvaltningen där enskilt avlopp inte går att lösa utan avlopp måste kopplas till gemensamhetsanläggning.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-07-08. 2021-08-10 inkom svar från tekniska förvaltningen angående påkoppling på föreningens ledningsnät.

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 2021-07-08, Torvmossared 1:17, 1:27, 1:28, 1:49, 1:51, 1:52 och 1:53. Inga synpunkter har inkommit.

Swedavia har fått tillfälle att yttra sig 2021-08-31. 2021-09-15 inkom svar från Swedavia utan synpunkter.

GA, VA-förening för avlopp har fått tillfälle att yttra sig 2021-09-01. Svar ska inkomma före beslut.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen 2021-08-16.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000589

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

Vatten och avlopp kan ev ordnas. Svar från gemensamhetsanläggning för VA ska inkomma före beslut.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att lämna positivt förhandsbesked för ett nytt enbostadshus, om va-frågan går att lösa, som en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp i den omkringliggande bebyggelsen, varför åtgärden tillåts som ett undantag från restriktiviteten och detaljplaneläggning inte erfordras.

Förslag till beslut

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

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att byggnadsnämnden återremitterar ärendet då inget svar inkommit från va-föreningen.

Beslutsgång

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

Sändlista

Sökanden

VA-föreningen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (47)

2021-09-22

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000624

§ 101

Remiss, Mölnåls energiplan för minimerad klimatpåverkan

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder tjänsteskrivelsen 2021-09-08 som eget yttrande.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har fått tillfälle att yttra sig över en remiss om ett förslag till ny energiplan. De övergripande målen i den föreslagna planen är trygg energiförsörjning, fossiloberoende Mölnåls samt lokal och förnybar energiproduktion.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har skrivit en tjänsteskrivelse som förslag till nämndens yttrande. Stadsbyggnadsförvaltningen ställer sig i stort sett positiva till förslaget och redovisar några önskvärda kompletteringar och förtydliganden.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända tjänsteskrivelsen 2021-09-08 som eget yttrande.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Tjänsteskrivelser och tidigare protokoll

Arbetsutskottets protokoll 13/9-21 § 82.

Stadsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-09-08.

Utdrag

Kommunstyrelsen

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (47)

2021-09-22

§ 102 Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Delårsbokslut
- b. Inkomna remisser
- c. Information verksamhetsplan
- d. Tillsynsärenden
- e. Personalfrågor
- f. Öppna överklagade ärenden
- g. Information om kommande bygglovsbeslut

Utdrag

Akten

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