

Plats och tid

Eklanda skog 70, kl. 15.30 – 18.00

Beslutande

Ledamöter

Adam F Laurén (KD), ordförande

Leif Norberg (M)

Fredrik Lesell (L)

Hans Lundin (MP)

Kenth Bodin (S)

Tomas Dahlqvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Alexander Weinfors (S)

Övriga närvarande

Ersättare

John Wimark (M)

Caroline Rosenqvist (C)

Ulf Lindelöf (SD)

Tjänstemän m.fl.

Björn Marklund, stadsbyggnadschef

Peter Holmström, stadsingenjör

Lisa Östman, planchef, § 117, 118

Annika Fehrling, bygglovhandläggare

Björn Ekblad, bygglovhandläggare

Christina Gredenhag, bygglovhandläggare

Christer Grund, bygglovhandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovhandläggare

Sebastian Stoltz, bygglovhandläggare

Michael Andersson, bygglovhandläggare

Hanna Karlsson, tillsynshandläggare/jurist från § 126

Clara Samuelsson, tillsynshandläggare från § 126

Elisabeth Börlin, översiktsplanerare, § 117

Julia Halldin, översiktsplanerare, § 117

Staffan Sjöberg, administrativ chef/ekonom

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Byggnadsnämnden
2021-11-10

Sida 2(35)

Utses att justera	Tomas Dahlqvist (SD)	
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 18 november-21	
Paragrafer	117-130	
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert	Paragrafer: 117-130
	Ordförande Adam F Laurén	
	Justerande Tomas Dahlqvist	

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

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



Innehållsförteckning

Information översiktsplanen	§ 117
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 118
Meddelanden	§ 119
Delegeringsbeslut	§ 120
Backen 2:64 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	§ 121
Ingemantorp 2:16 Bygglov för uppställning/upsättning av plank	§ 122
Sandbäck 1:165 Förhandsbesked nybyggnad industribyggnad med lager och garage	§ 123
Tulebo 1:79 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, suterräng	§ 124
x Eventuellt otillåten åtgärd avseende rivning av enbostadshus	§ 125
x Beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen	§ 126
Tusenskönan 2 Bygglov för nybyggnad av anläggning/djursjukhus	§ 127
Fregatten 6 Nybyggnad av flerbostadshus (överklagad)	§ 128
Deltagande i konferenser	§ 129
Information	§ 130

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-11-10

Sida
4 (35)

§ 117 Information översiktsplanen

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

Översiktsplanerarna Elisabeth Börlin och Julia Halldin berättar och går igenom arbetet med översiktsplanen.

Utdrag

Akten

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (35)

2021-11-10

§ 118

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.

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (35)

2021-11-10

§ 119

Meddelanden

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan.

- a. Greggered 1:39 – Överklagande av bygglov för tillbyggnad av fritidshus. (Dnr 685/21)
- b. Slagfjädern 7 - Överklagande av nekat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus. (Dnr 608/21)
- c. Stretered 1:194 – Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om bygglov för fyra parkeringsplatser. (Dnr 10/21)
- d. Långås 1:38 – Länsstyrelsen avisar överklagandet av beslut om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och avslår överklagan av beslut om avgift för lov och lägeskontroll. (Dnr 1011/20)
- e. Dvärred 2:22 – Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet vad gäller interimistiskt slutbesked och återförvisar ärendet till nämnden för att utreda om övriga förutsättningar uppfylls för att utfärda ett slutbesked. (Dnr 906/20)
- f. Fregatten 6 – Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd angående bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. (Dnr 763/20)
- g. Ryet 10 - Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd angående tidsbegränsat bygglov för insynsskydd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast. (Dnr 41/21)
- h. Kommunstyrelsens arbetsgivar- och organisationsutskott, § 41 – Uppdrag om översyn av Mölnåls stads förvaltningsorganisation med fokus på samhällsbyggnadsområdet.

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum
2021-11-10

Sida
7 (35)

§ 120 Delegeringsbeslut

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut från 211006-211103

Bostadsanpassningsbeslut

2021-173	2021-253*
2021-183	2021-255
2021-186	2021-258*
2021-190	2021-260*
2021-194	2021-261*
2021-203	2021-264
2021-215	2021-266
2021-220	2021-267*
2021-222	2021-268*
2021-225	2021-270*
2021-226	2021-271*
2021-227	2021-276*
2021-228	2021-277*
2021-231	2021-278*
2021-232	2021-279*
2021-236	2021-280*
2021-239	2021-284
2021-242	
2021-245*	
2021-250	
2021-251*	

Avskrivna:
2021-213

* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

** = Ärendet avser återställningsbidrag

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000684

Christian Andersson
Tulebo Strandväg 135
428 34 KÅLLERED

§ 121

Backen 2:64

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beviljar inte bygglov.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-08-20

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med ca 25 m² byggnadsarea och ca 50 m² bruttoarea. Total byggnadsarea efter åtgärd ca 75 m².

Förutsättningar

Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 14-KÅL-614 för bostadsändamål.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering på mark som icke får bebyggas och tillåten byggnadsarea om 60 m².

Detaljplanen är upprättad innan plan- och bygglagen började gälla. I sådana fall gäller 39 § byggnadsstadgan som planbestämmelse, enligt plan- och bygglagens övergångsbestämmelse 5. Bland annat ska en byggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, men byggnadsnämnden kan medge en placering närmare gräns om det finns särskilda skäl. Berörda grannar ska i så fall höras.

Kulturmiljövärden

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag 2021-10-22. Svar har kommit in 2021-10-28.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

9 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000684

Bedömning

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

Bl.a. ska fastigheten överensstämma med detaljplanen och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

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).

Angivna förutsättningar är inte uppfyllda.

Byggnadsarea

Tillåten byggnadsarea är 60 m² enligt detaljplan och avvikelsen med ca 15 m². Enligt tidigare lagstiftning godtogs 75 m² som en mindre avvikelse. Med ny plan- och bygglag anses inte en avvikelse på 15 m² (25%) som en liten avvikelse.

Prickmark

Ca 8 m² av tillbyggnaden är placerad på mark som icke får bebyggas enligt detaljplan.

39 § byggnadsstadgan

Detaljplanen är upprättad innan PBL började gälla. Då gäller bl.a. begränsningar för avståndet från en byggnad till tomtgräns, enligt övergångsbestämmelse 5.

Byggnadsnämnden får medge undantag. Förutsättningarna för undantag är inte uppfyllda.

Förvaltningens samlade bedömning är sökt att sökt åtgärd avviker från gällande detaljplan och att avvikelsen inte kan anses som liten.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden inte bevilja bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Avgift

4 760 kronor för avslag.

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

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000684

Stadsbyggnadsförvaltningen kan lämna mer information.

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

Sändlista

Fakturering

Akten

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

11 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000507

Nermina Hadzic
Spårhagavägen 19
437 93 LINDOME

§ 122

Ingemantorp 2:16

Bygglov för uppställning/upsättning av plank

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden avslår ansökan.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-06-02 med revidering 2021-10-10

Ansökan avser uppförande av plank. Planket har en höjd på 1,8 meter och sträcker sig runt fastighetens östra sida längs fastighetsgränser i norr, öster och söder. Planket avses att utgöra ett insynsskydd för fastighetsägarna som upplevt en påträngdhet från grannar i området. Utförande i tryckimpregnerat trä som senare målas vitt på insidan, utsidan lämnas oförändrad. Planket har en total längd om ca 125 meter. Ansökan var komplett 2021-10-10.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R3 – fördjupad översiktsplan-bostäder m.m.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig, 2021-08-06, och erinringar har inkommit mot det begärda från ägarna till Ingemantorp 2:34, 2:40 och 2:17 där man b.l.a. framför att planket skulle förfula platsen och inte passar in i omgivningen. Nytt utskick har gjorts på det reviderade förslaget 2021-10-25. Svar har inkommit där samtliga står kvar som fortsatt negativa till åtgärden.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om avslag.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen vid flera tillfällen.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000507

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 bedöms inte som uppfyllda i den föreslagna åtgärden.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att ansökan skall avslås med hänvisning till anpassningskraven enligt 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen. Planket utgör totalt en ca 125 meter lång sträcka runt övervägande del av fastighetens gränser och som längst nästan 50 meter obruten linje, utan höjdvariation eller indrag, vid den norra fastighetsgränsen. Förvaltningens bedömning är att detta påtagligt kommer att förändra bebyggelsemönstret och landskapsbilden på ett sätt som inte kan ses som naturligt på platsen. En sådan omfattning av ett tätt plank kommer snarare att bidra till att fastigheten upplevs som ett verksamhetsområde mer än en bostadsfastighet. Platsen är till viss del utsatt för buller från E6:an men inte på ett sådant sätt att planket kan anses utgöra ett bullerskydd med föreslagen utformning. Sammantaget bedöms förutsättningar för lov som ej uppfyllda.

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 3 332 kronor. Avgiften är reducerad med 50% då handläggningstiden har överskridit lagstadgade 10 veckor.

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

Sändlista

Fakturerering

Akten

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000617

Sandbäck Fastighetsutveckling AB

Box 24124

400 22 GÖTEBORG

§ 123

Sandbäck 1:165

Förhandsbesked nybyggnad industribyggnad med lager och garage

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-07-13 och ansökan var komplett 2021-09-20.

Ansökan avser nybyggnad av industribyggnad/lager/garage. Åtgärden omfattar ca 1800 m² byggnadsarea. Befintlig markanvändning huvudsakligen växthus.

Lokalerna för tillfällig vistelse hyrs ut till hantverkare som har sina lager och verktyg samt garage där och har sin huvudsakliga verksamhet hos kund.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2006 för Mölnåls stad har området betecknats R4 – område utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen yttrar att anmälan ska göras till miljönämnden innan byggnation påbörjas. Räddningstjänsten vill ha riskutredning (teknisk handling) innan startbesked ges. Tekniska förvaltningen yttrar sig om VA-anslutningen. Mark- och exploateringsenheten yttrar att byggnader placeras minst 2 m från tomtgräns mot järnvägen. Trafikverket yttrar sig om säkerhetsavstånd till järnväg.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har kommit in.

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.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

14 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000617

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

Vatten och avlopp kan ordnas t.ex. på egen fastighet med kommunalt VA.

Enligt Trafikverkets yttrande bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från spårmittpå närmsta spår. Samt att avståndet bör utökas till 40 meter på grund av osäkerhet i framtida spårdragning.

Enligt Trafikverkets hemsida kan för verksamheter som inte är störningskänslig och där människor endast tillfälligtvis vistas, till exempel parkering, garage, lager kan säkerhetsavståndet minskas. I detta fall kan närmsta avstånd mellan lokal för tillfällig vistelse och närmsta spårmittpå bli 20 meter om ny spårdragning görs. Förvaltningen gör bedömningen att Trafikverkets riktlinjer är uppfyllda.

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 6 664 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

15 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000617

Sändlista

Fakturering
Brev om lov
Sändlista

Trafikverket
(beslut + ritningar + Hur man överklagar bil. A + Delgivningskvitto)

Post- och Inrikes Tidningar

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



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000737

Mikael Wall
TULEBOVÄGEN 90
428 34 KÅLLERED

§ 124

Tulebo 1:79

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, suterräng

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2021-09-07.

Ansökan avser uppförande av enbostadshus och garage. Åtgärden omfattar ca 125+40 m² byggnadsarea.

Fastigheten omfattar 4 585 kvm och är bebyggd med ett enbostadshus. Terrängen sluttar ca fem meter ner mot tillfartsvägen och är lämpligast att bebygga med ett suterränghus.

Ansökan var komplett 2021-09-30.

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.

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 detaljpaneläggning erfordras inte.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000737

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2021-10-01. 2021-10-20 inkom svar från tekniska där fastigheten ska anslutas till det kommunala va-nätet inom ett år om erforderliga servitut upprättas.

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 2021-10-01, Tulebo 1:96, 1:82, 1:19, 1:83 och 1:86. Inga synpunkter har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen den 2021-10-08.

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.

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

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt VA.

Åtgärden är belägen med närhet till kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Tulebo Strandväg och på Älgvägen, ca 170 m bort.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att föreslaget läge är en lämplig komplettering av befintlig bebyggelsegrupp i den omkringliggande bebyggelsen varför åtgärden tillåts som ett undantag från restriktiviteten och detaljplaneläggning erfordras inte.

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.

För beslutet gäller följande villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000737

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

Sändlista

Fakturering

Akten

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 2018-001049

x

§ 125

x

Eventuellt otillåten åtgärd avseende rivning av enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tar ut en solidarisk byggsanktionsavgift av x och x med bakgrund av den olovliga rivningen av enbostadshus på fastigheten x Mölnåls stad.

Ärendet

Den 18 oktober 2018 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten x avseende eventuellt olovlig rivning av enbostadshus. Ärendet initierades av en anonym anmälare, stadsbyggnadsförvaltningen (sedermera SBF) genomförde samma dag ett platsbesök på fastigheten. Vid besöket kunde det konstateras att enbart en del av huvudbyggnadens gavelvägg i norr, murstock samt golvbjälklag/ grund inte rivits.

Den 24 november 2018 inkom x och x med ett yttrande och anförde i huvudsak att de åtgärder som utfört på fastigheten inte kan betraktas som rivning. Beviljat bygglov innebär i sig omfattande rivning av hela taket och flera väggar. Ingen har upplyst dem om att rivning för att kunna bygga enligt bygglovet kräver en ansökan. Det framgår inte heller av bygglovet vad som får rivas och inte rivas. De har behållit det som gick att behålla av det ursprungliga huset, trots att detta inte varit optimalt utifrån funktions- eller kostnadsmässigt. De hade tänkt att behålla väggen mot väster och mot söder men att de valde att riva dessa. I samband med yttrandet bilade fastighetsägarna kvitton/ fakturor från avfallscontainer som bevis för att avfallet tagits hand om.

Den 17 december 2018 beslutade byggnadsnämnden i nu aktuellt ärendet (BN 2018/1049) att förelägga fastighetsägaren till x att inkomma med anmälan om rivning i efterhand, med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (PBL).

Den 21 januari 2019 inkom en överklagan av nämndens beslut den 17 december 2018.

Den 9 december 2019 beslutade länsstyrelsen att upphäva det överklagade beslutet. Länsstyrelsen framförde i huvudsak att ”enligt deras mening innebär MÖD 2015:29 att det inte heller är lagligt möjligt att med stöd av 11 kap. 19 § PBL förelägga om ingivande av rivningsanmälan i efterhand. Då byggnadsnämnden saknat lagstöd för det överklagade beslutet ska det upphävas.”

Den 10 september 2021 kontaktade byggnadsnämnden fastighetsägarna igen och gav dem möjligheter att inkomma med ytterligare information om varför rivning av enbostadshuset skett utan erforderliga tillstånd.

Den 21 september 2021 inkom fastighetsägarna med ett yttrande där de i huvudsak anför att de motsätter sig att startbesked inte lämnats för borttagande av ytterväggarna på fastigheten.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

Knappt 2/3-delar av ytterväggarna ”försvann” i samband med bygglovsbeslut 1 och 2, startbesked för denna rivning lämnades i samband med de två byggloven. Den återstående delen av väggen (ca 17 meter) bestod av ett antal mindre, ej sammanhängande väggpartier. Vi motsätter oss därför bygglovsenhetens påstående att startbesked ej lämnats för de borttagna ytterväggarna, startbesked för åtgärden lämnades i de två bygglovsbesluten.

Fastighetsägarna underrättades den 28 september 2021 inför beslut om byggsanktionsavgift. Den 1 oktober 2021 svarade fastighetsägarna på underrättelsen med ett tillägg i sin tidigare skrivelse. Tillägget utgjordes av följande information: flera av de fristående väggarna riskerade att ramla då de saknade någon annan fast byggnadskropp som höll dem fast. I mejlet, i vilket yttrandet bifogats, skriver fastighetsägarna att detta tillägg hänvisas till 11 kap. 56 § PBL.

Den 10 november 2021 besökte stadsbyggnadsförvaltningen platsen. Vid detta besök kunde det konstateras att enbostadshuset fanns kvar på platsen.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 1 oktober 2020. Under hösten 2018 bytte fastigheten ägare vid flertalet tillfällen (se förvärvshandlingar från Lantmäteriet; köpebrev 2017-09-04, gåvobrev 2018-11-19 och gåvobrev 2018-19-07), läs mer under rubriken *Bedömning*.

Tidigare beslut rörande aktuellt ärende

Sedan tidigare finns två beslut om bygglov på rubricerad fastighet. Den 23 februari 2018 beslutade byggnadsnämnden att bevilja bygglov för tillbyggnad och ändring av enbostadshus och komplementbyggnad på rubricerad fastighet, diarienummer 2017/1095. Som kontrollansvarig godkändes x.

Åtgärden omfattade ca 67 m² tillkommande byggnadsarea i entréplan och ca 155 m² i källarplan. Beslutet avsåg tillbyggnad och ändring av enbostadshus i följande omfattning:

- källarvåningen överbyggs i sin helhet
- ny takkonstruktion vilket höjer nocken med ca 25 cm och ändrar taklutningen till 34 grader (jfr med befintlig 31 grader), byggnadshöjden förblir oförändrad på ca 3,2meter
- befintlig öppen veranda mot väster byggs in och blir en del av entrén, vilket innebär inre ändringar i planlösning och nya våtutrymmen
- ändring av fasad- och takbeklädnad
- befintliga komplementbyggnader byggs om (ingen tillkommande byggnadsarea) och ny takkonstruktion som medför att takvinkeln höjs från 28 till 34 grader samt ny ej bygglovspliktig altan uppförs mot öster.

Den 14 mars 2018 meddelades startbesked och en kontrollplan fastställdes i ärendet. Två dagar innan hölls ett tekniskt samråd hos byggnadsnämnden. Under samrådet gick inspektören igenom förutsättningarna för bygglovet och startbeskedet.

Den 25 april 2018 inkom en ansökan om ändring av beviljat bygglov i ärendet BN 2017/1095. Det nya ärendet fick diarienummer BN 2018/0392. Ansökan avsåg nu ca 77 m² tillkommande

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

byggnadsarea i entréplan, ca 88 m² i källarplan samt ca 56 m² på vinden med anledning av ny takkonstruktion och två takkupor. Källarvåningen föreslogs i sin helhet att vara överbyggd. Byggnadshöjden var ca 3,8 meter på beräkningsgrundande fasad (mot väster) med 43 graders taklutning (jfr med befintlig 31 grader).

Den 20 juni 2018 beslutade byggnadsnämnden beslut om ändring av lov samt fastställande av kontrollplan. Av beslutet framgår bl.a. att fastställande av kontrollplan hänvisas till den godkände kontrollansvarige, kontrollplan och det startbesked som nämnden meddelat den 14 mars 2018 i ärendet BN 2017/1095.

Den 7 oktober 2019 beviljades slutbesked i ärendet BN 2018/0392.

Förutsättningar

Planförutsättningar

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

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Relevant lagstiftning

9 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad

1. inom ett område med detaljplan, om kommunen inte har bestämt något annat i planen, och
2. utanför ett område med detaljplan, om kommunen i områdesbestämmelser har bestämt att ett rivningslov krävs.

Det krävs dock inte rivningslov, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

16 kap 8 § PBL

Regeringen får meddela föreskrifter om att anmälan krävs för vissa åtgärder enligt 9 kap. 16 §.

6 kap. 5 § första stycket punkt 1 plan- och byggförordningen, PBF

För åtgärder som inte kräver lov krävs det en anmälan vid rivning av en byggnad eller en del av en byggnad.

6 kap. 6 § första stycket punkt 1 och 2 PBF

Kravet på anmälan enligt 5 § gäller inte

1. rivning av en byggnad eller en del av en byggnad som är
 - a. en komplementbyggnad,
 - b. ett sådant skärmtak eller en sådan tillbyggnad som avses i 9 kap. 4 eller 6 § plan- och bygglagen (2010:900), eller
 - c. en ekonomibygnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

2. annan åtgärd än rivning som rör en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring inom ett område som inte omfattas av en detaljplan.

9 kap. 16 § PBL

Även om en åtgärd inte kräver bygglov, rivningslov eller marklov, får åtgärden inte påbörjas i strid med föreskrifter om skyldighet att anmäla åtgärden som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §.

9 kap. 21 § PBL

En ansökan om lov eller förhandsbesked ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

En ansökan om lov ska dessutom innehålla

1. byggherrens förslag om vem eller vilka som ska vara kontrollansvariga enligt det som följer av 10 kap. 9 och 10 §§, och
2. de handlingar som krävs för beslut om startbesked enligt 10 kap., om ansökningen avser tillbyggnad eller annan ändring av ett en- eller tvåbostadshus.

6 kap. 8 § PBL

En ansökan om lov eller en anmälan ska, utöver det som sägs i 9 kap. 21 § PBL, innehålla uppgifter om

1. fastighetens beteckning,
2. byggherrens person- eller organisationsnummer, namn och adress,
3. den tidpunkt då byggnads-, rivnings- eller markarbetena är avsedda att påbörjas, och
4. den föreslagna kontrollansvariges person- eller organisationsnummer, namn och adress, om det behövs en kontrollansvarig.

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 § PBL

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

11 kap. 54 § PBL

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

11 kap. 55 § PBL

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen har medfört att ett vite har dömts ut.

11 kap 56 § PBL

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen har

1. gjorts med stöd av annan lag eller författning,
2. varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom, eller
3. gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse.

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. 3a § PBF

Avgiften är halva beloppet om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden eller hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

9 kap. 15 § PBF

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är när det gäller ett en- eller tvåbostadshus, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Om en rivning avser en sådan byggnad som enligt 9 kap. 34 § 2 plan- och bygglagen bör bevaras, ska byggsanktionsavgiften räknas upp med 300 procent. Förordning (2014:471).

Bedömning

Vidtagna åtgärder är att bedöma som rivning

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

Enligt 16 kap. 8 § PBL, samt 6 kap. 5 § första stycket 1 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF krävs anmälan vid rivning av en byggnad eller en del av byggnad. I 10 kap. 3 § PBL föreskrivs att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § samma lag.

Begreppet rivning innebär att man helt tar bort en byggnad eller en del av en byggnad, det vill säga även stommen. Man kan alltså ta bort byggnadens icke bärande delar såväl invändigt som utvändigt utan att åtgärden bedöms som rivning, så länge stommen står kvar. Om allt utom grunden har rivits, för att den exempelvis ska utnyttjas till en ny byggnad, är det ändå att betrakta som rivning. Det räknas också som rivning när man tar bort endast en del av en byggnad, till exempel en veranda (jfr. prop. 1985/86:1 sid. 706 f.).

X och X framför i yttrandet den 24 november 2018 samt den 21 september 2021 att de inte bedömer att de rivit hela byggnaden.

I det aktuella fallet har huvudbyggnaden rivits i sin helhet förutom del av gavelvägg i norr, murstock samt golvbjälklag/ grund. Med anledning av att stommen inte längre är intakt bedömer nämnden att byggnaden i sin helhet är riven.

X och x framför även i ovan nämnt yttrande att de bedömer att de åtgärder de vidtagit har omfattats av de beslut som de fått i ärendena BN 2017/1095 och BN 2018/0392.

En ansökan om lov eller en anmälan ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen (9 kap. 21 § PBL och 6 kap. 8 § PBF).

Av den prejudicerande domen från Högsta domstolens den 30 mars 2021 "Bygglovet i Kungsbacka" NJA 2021 s. 187 framgår att det är sökande som genom sin ansökan sätter ramen för prövningen. En ansökan ska i regel bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden har gett in. Avsteg från denna huvudregel kan komma i fråga endast under speciella omständigheter, främst i situationer då det är tydligt att syftet med den åtgärd som det söks bygglov för är att skapa förutsättningar för en otillåten användning av byggnaden (jfr RÅ 2000 ref. 7).

I ärendena BN 2017/1095 och BN 2018/0392 framgår det varken av ansökningsblanketterna, bygglovsritningarna eller av kontrollplanen att byggnaden i sin helhet planerades att rivas. Nämnden bedömer att det är möjligt att genomföra de åtgärder som prövats i ärendena BN 2017/1095 och BN 2018/0392, utan att det ställs krav på att byggnaden i sin helhet rivs. Därmed bedömer nämnden att det inte finns några speciella omständigheter som medför att avsteg från huvudregeln ska tillämpas.

Sammantaget bedömer byggnadsnämnden att byggnaden är riven och att det krävs anmälan och startbesked för åtgärden, vilket inte fanns, innan åtgärden vidtogs.

När överträdelsen begåtts

Av ortofoto från maj 2018 går det att konstatera att befintlig byggnaden finns på fastigheten. Fastighetsägarna har i yttrande som inkom den 24 november 2018 bilagt flera fakturor som

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

25 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

enligt uppgift från fastighetsägarna är kopplade till bortforsling av rivningsmaterial. Fakturorna är upprättade mellan 23 augusti 2018 och 12 oktober 2018. SBF genomförde platsbesök på fastigheten den 18 oktober 2018. Det är går därför att konstatera att rivningen genomfördes någon gång mellan maj 2018 och den 18 oktober 2018.

Bestämmande av byggsanktionsavgift

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i 11 kap. 51 § PBL.

Enligt 11 kap. 56 § 2 stycket p. 2 PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning av en byggnad och rivningen bar varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa eller för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annan egendom. Av lagkommentaren till aktuell bestämmelse framgår att detta gäller bl.a. om rivningen har varit nödvändig för att avvärja eller begränsa omfattande skada på annan egendom, t.ex. att en byggnad rivs för att motverka att en eldsvåda sprider sig till byggnaden och därifrån till angränsande bebyggelse. Det framgår vidare att det ska vara fråga om så stora skador att rivningen varit befogad. Vidare anges att undantagsbestämmelsen inte ska tillämpas om skadorna inte är allvarligare än att de utan större ingrepp kunde ha avhjälpats. (Didon m.fl. Plan- och bygglagen, Zeteo).

Nämnden noterar att fastighetsägarna först i sitt tredje yttrande anför att flera av de fristående väggarna riskerade att ramla då de saknade någon annan fast byggnadskropp som höll dem fast. Rivningen hade därför varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv och hälsa som enligt 11 kap 56 § PBL leder till sanktionsavgift inte ska tas ut för rivningen.

Som nämnt pågick ett omfattande byggnadsarbete på den aktuella byggnaden. Av det som framkommit i ärendet bedömer byggnadsnämnden att fastighetsägarna i det aktuella ärendet haft faktisk möjlighet att undvika den uppkomna situationen genom att vidta i vart fall provisoriska säkerhetsåtgärder för stötta upp de aktuella väggarna för att på så vis inte riskera människors hälsa och liv. Situationen bedöms vidare inte vara så akut att det inte varit möjligt att invänta startbesked. Nämndens bedömning är således att det inte funnits någon omedelbar risk för liv eller hälsa varför undantaget i 56 § inte är tillämpligt.

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 (11 kap. 57 § PBL). Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap 60 § PBL).

Som nämnt ovan bytte fastigheten ägare vid flertalet tillfällen under hösten 2018 tillfällen (se förvärvshandlingar från Lantmäteriet; köpebrev 2017-09-04, gåvobrev 2018-11-19 och gåvobrev 2018-19-07). Med anledning av detta samt att det är svårt att fastställa när exakt överträdelsen begicks, bedömer nämnden att det är svårt att fastställa vem som var ägare till fastigheten vid tidpunkten för överträdelsen.

Byggnadsnämnden riktar därför avgiften mot de som fått fördel av överträdelse med stöd av 11 kap. 57 § punkt 3 PBL (se prop. 1975/76:164 s. 280 f. och NJA 1986 s. 97). I det aktuella ärendet bedömer nämnden att både x och x har fått fördel av överträdelsen med följande motivering. X är idag lagfaren ägare till fastigheten och har varit det till och från under

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

månaderna maj till december 2018 (vilket är perioden då överträdelsen begicks). X är angiven byggherre i både bygglovsärendet BN 2017/1095 och BN 2018/0392. Han är därutöver också, i likhet med x, ägare till fastigheten till och från under månaderna maj till december 2018.

Enligt 16 kap. 8 § PBL, samt 6 kap. 5 § första stycket 1 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF krävs anmälan vid rivning av en byggnad. I 10 kap. 3 § PBL föreskrivs att en åtgärd inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked om åtgärden kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § samma lag. Det går att konstatera att byggnaden rivits trots att fastighetsägarna inte gjort någon rivningsanmälan. Det är också tydligt att de inte erhållit något startbesked för rivningen. Det finns därmed grund att påföra fastighetsägarna en byggsanktionsavgift avseende att de påbörjat rivning utan startbesked.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan rivning av ett en- eller tvåbostadshus som kräver anmälan enligt 6 kap 5 § första stycket 1 PBF innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea (9 kap. 15 § PBF första stycket 1).

Utifrån ritningar över av befintlig byggnad som lämnats in i samband med ärendena BN 2017/1095 och BN 2018/0392 går det att konstatera att sanktionsarean för den befintliga byggnaden som rivits uppgår till 80 m² (95 m² bruttoarea minskat med 15 m² enligt 1 kap. 7 § 1 PBF). Byggsanktionsavgiften har utifrån 9 kap. 15 § PBF första stycket 1 beräknats till 55 216 kronor (se uträkning från Boverkets beräkningsmall).

Det finns inte skäl till vare sig nedsättning eller uppräknning av avgiften

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

Sammanfattning

Rivningsarbetena har påbörjats utan startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Sanktionsarean är 80 kvadratmeter, därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 55 216 kronor.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden tar ut en solidarisk byggsanktionsavgift av x och x med bakgrund av den olovliga rivningen av enbostadshus på fastigheten x Mölnåls stad.

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

27 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2018-001049

Avgift

Byggsanktionsavgift 55 216 kronor.

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

Uppllysning

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

Ärendet handläggs av tillsynshandläggare Clara Samuelsson, telefon 031-315 14 73, e-post clara.samuelsson@molndal.se

Sändlista

Fakturering

Sändlista

x

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

x

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

28 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-000651

§ 126

x

Beslut om yttrande till mark- och miljödomstolen mål nr P 794-21

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden vidhåller beslut 2020-05-06 §47 i ärende BN 75/2020 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade att ta ut en byggsanktionsavgift från fastighetsägarna till x mot bakgrund av överträdelser av plan- och bygglagen (beslut 2020-05-06 §47 i ärende BN 75/2020). Beslutet överklagades och Länsstyrelsen i Västra Götaland avslog överklagandet den 5 februari 2021 i ärende 403-29157-2020. Fastighetsägaren har överklagat länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen begär skriftligt svar i mål nr P 794-21 där byggnadsnämnden talar om ifall byggnadsnämnden går med på eller motsätter sig det som begärs i handlingarna.

Inställning

Byggnadsnämnden vidhåller beslut 2020-05-06 §47 i ärende BN 75/2020 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Yttrande över klagandes yrkanden

Byggnadsnämnden hänvisar till byggnadsnämndens motivering i beslut 2020-05-06 §47 med tillhörande handlingar, samt länsstyrelsens motivering i nu överklagat beslut.

Byggnadsnämnden vill bemöta och förtydliga följande avseende klagandes yrkande om att byggsanktionsavgiften ska beräknas utifrån den beräkning som klagande anför.

Byggnadsnämnden motsätter sig klagandes beräkningar

Klagande yrkar att byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av 9 kap. 8 § punkt fyra plan- och byggförordningen (PBF) och avgörande för beräkningen ska vara byggnadens användning före åtgärden (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2020 i mål nr P 414-20).

Omständigheten att byggnaden av Skatteverket är kodad ”426 industrifastighet” medför inte att byggnaden före den ändrade verksamheten är att betrakta som en *annan byggnad* i 9 kap. 8 § punkt 4 PBF.

Till stöd för att byggnadsnämnden vidhåller att byggsanktionen ska beräknas med stöd av kontorsbyggnad i 9 kap 8 § punkt 3 PBF vill byggnadsnämnden förtydliga följande. Det finns inte någon definition av vad som avses med kontorsbyggnad eller industribyggnad i plan- och

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (35)

2021-11-10

bygglagstiftningen. Ursprungsbygglovet för byggnaden på fastigheten avsåg nybyggnad av tryckeri och kontor (delegeringsbeslut 2016-03-31 §D307) och det bygglov som beviljades i efterhand avsåg bygglov för ändring av kontor till gymlokal (2020-02-26 §D121).

Detaljplanen reglerar att marken får användas för J₂K småindustri (serviceindustri, hantverk eller dyl.) och kontor som kan samlokaliseras med bostäder. På tillhörande bygglovsritningar till ursprungsbygglovet (§D307) framkommer att i de delar som tagits i anspråk för gymverksamheten på bottenvåningen (plan 1) angavs lokal. Av verksamhetsbeskrivningen över tryckeriverksamheten framkommer att verksamheten består av tryckeri som gör olika tryckarbeten både digitalt och offset (se bilaga A). Fastighetsägaren har i ärendet uppgett att tryckerilokalen på plan 1 endast behövde ändras en del innan gymverksamheten tog över lokalerna (se tillhörande handlingar till beslut 2020-05-06 §47 i ärende BN 75/2020, yttrande från 29 april 2020.). Den användning av lokalerna, såsom ett tryckeri, medför inte att hela byggnaden bör betraktas som en industribyggnad enligt 8 kap. 9 § punkt 4 PBF. I det utrymmet som tagits i anspråk för gymverksamheten på plan 2 angavs i ursprungsbygglovet på bygglovsritningarna kontorsrum, reception, konferens samt lokal. Fastighetsägaren har berättat att plan 2 var oinredd och ännu ej använd fram till att lokalerna togs i anspråk för gymverksamhet. Då av klagande åberopat rättsfall endast tar upp att beräkningen ska utgå från den tidigare användningen och det inte finns uttalat vad som menas med de olika byggnadstyperna i 8 kap. 9 § tar byggnadsnämnden ledning av att när den faktiska användningen inte har kommit till stånd får man falla tillbaka till vad som framkommer av ursprungsbygglovet (se prop. 2009/10:170 s. 467).

När det är frågan om bygglovspliktiga åtgärder som påbörjats utan startbesked sker inte rättelse genom att byggnadsnämnden i efterhand beviljar bygglov och lämnar startbesked för åtgärderna. Vid tidpunkten för överträdelserna fanns inte bygglov och startbesked för åtgärderna varpå byggsanktionsavgiften inte ska beräknas med stöd av 9 kap. 20 § PBF.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att vidhålla beslut 2020-05-06 §47 i ärende BN 75/2020 och motsätter sig det som klagande begär i handlingarna.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Sändlista

Mark- och miljödomstolen i Vänersborg, e-post: mmd.vanersborg@dom.se

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000769

Castellum Sandsjöbacka fastighets AB
C/o Castellum Väst AB box 8725
402 75 Göteborg

§ 127

Tusenskönan 2

Bygglöv för nybyggnad av anläggning/djursjukhus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden överlämnar ärendet för fortsatt prövning i delegation till stadsbyggnadsförvaltningen.

Ärendebeskrivning

Nybyggnad av djursjukhus (Blå stjärna) om ca 6800 m² bruttoarea i 3 plan.

Fastigheten omfattas av en detaljplan 14-MÖL-4399 för industriändamål fastställd 1960. Åtgärden avviker från detaljplanen avseende högsta tillåtna byggnadshöjd om ca 0,5 meter samt att byggnaden är förlagd närmre fastighetsgräns än 4,5 meter i norr.

Beträffande planbestämmelsen om användning av kvartersmarken, industriändamål, så bedöms detta som planenligt. Planen är utarbetad i slutet av 1950-talet och lagakraftvunnen 1960. Vid denna tid fanns inte behovet av att reglera bestämmelse om verksamheter motsvarande djursjukhus. Sveriges första djursjukhus öppnade 1954 och således var behovet av att styra denna typ av verksamhet i stadsplaner inget som förekom i dåvarande *Kungliga Byggnadsstyrelsens föreskrifter angående anvisningar för beteckningar på plankartor samt bestämmelser för detaljplaner från 1950*.

Traditionella sjukhus reglerades vid denna tid under kvartersmark för allmänt ändamål med beteckningen A men detta kan inte likställas med ett djursjukhus varken till ändamålet eller verksamhetsansvarig såsom stat, kommun eller landsting. Inom användningen för J under denna tid ingick däremot laboratorier vilket delvis finns i djursjukhuset. Numera kan en precisering av ändamålet djursjukhus finnas som planbestämmelse för kvartersmark. Dock kan även smådjursklinik ingå i planbestämmelsen Z i nyare detaljplaner som då avser verksamheter/småindustri vilket mer kan likställas med tidigare industriändamålet- J, som avsåg verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Yttranden

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig och har ingen erinran mot det begärda. Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig och har ingen erinran men påpekat att redovisning av miljörum saknas samt uppställning för sopbil. Placering av miljörum är dock redovisat på plan 3 bredvid godsmottagning vilket efter yttranden är kommunicerat med Återvinning/avfall.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2021-000769

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Ingen erinran hittills från grannar.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen.

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att överlämna ärendet för fortsatt prövning i delegation till stadsbyggnadsförvaltningen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Beslutsgång

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

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

32 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-000763

Fagring & Norberg D3 AB
Billinggatan 10
426 71 VÄSTRA FRÖLUNDA

§ 128

Fregatten 6

Nybyggnad av flerbostadshus (överklagad) Lst dnr 403-593-2021, Mål nr P 1023-21, Mål nr P 6544-21

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden översänder yttrandet till Mark- och miljööverdomstolen.

Deltar ej i beslut

Fredrik Lesell (L) deltar inte i beslutet.

Ärendebeskrivning

Begäran om nämndens yttrande till överklagat ärende avseende nybyggnad av flerbostadshus, aktbilagor 1, 3-5.

Nämndens yttrande

Nämnden medger ändring av det överklagade beslutet enligt klagandens begäran samt instämmer i allt väsentligt vad som har anförts som skäl för upphävande av Mark- och miljödomstolens (MMD) dom, P-1023-21 och att meddelat bygglov skall fastställas.

Nämnden vill dock göra några förtydliganden i samband med detta;

Klaganden utvecklar sakfrågan om de aktuella terrasserna tillhörande byggnadens översta våning och att dessa inte är inglasade såsom MMD bedömt. Man skriver b.l.a. att ritningsunderlaget kanske kunde varit tydligare för berörd del samt att "oturligt" nog så var inte de framtagna illustrationerna med i de lovstämplade handlingarna.

Nämndens uppfattning är att ritningsunderlaget absolut är tillräckligt tydligt för att fastställa att någon redovisad inglasning inte är aktuell i bygglovet med tillhörande handlingar. På både sektioner (A-40.3.11) och fasader (A-40.2-11 och 12) är spaljéerna ritade med motsvarande ca 5 cm tjocklek och i 90° vinkel utan något fall på den övre linjen, som i så fall skulle utgöra taket på ett sådant utrymme. Byggnadstekniskt kan det varken konstrueras eller utföras på det sättet om tekniska egenskapskrav skall uppfyllas liksom föreskrifterna i EKS. Vidare förstärks detta av planritningen (A-40.1-13) för den översta våningen där utrymmena enbart redovisas som *terrass* och det inte går att utläsa varken någon takkonstruktion över dessa eller glasade partier vid fasadlivet.

Slutligen vill nämnden bara kommentera det förhållandet att angiven bruttoarea i bygglovet väsentligen skulle förändras om terrasserna vore inglasade samt att den redovisade öppenarean omvänt skulle reduceras. Detta har MMD lämnat utan kommentar i sitt beslut.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

33 (35)

2021-11-10

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2020-000763

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår byggnadsnämnden att översända yttrandet till Mark och miljööverdomstolen.

Ärendet var uppe som information i byggnadsnämndens arbetsutskott.

Beslutsgång

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

Utdrag

Fakturering
Skatteverket

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (35)

2021-11-10

§ 129

Deltagande i konferenser

Byggnadsnämndens beslut

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning.

Den 18 oktober 2021 deltog nämndens ledamöter och ersättare i en workshop om översiktsplanen mellan klockan 13.30-16.00.

Utdrag

Akten

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (35)

2021-11-10

§ 130 Information

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden tackar för informationen och antecknar den till protokollet.

- a. Ekonomisk rapport
 - b. Uppföljning VP delår 2021
 - c. Inkomna remisser
 - d. Tillsynsärenden
 - e. Personalfrågor
 - f. Öppna överklagade ärenden
 - g. Information om kommande bygglovsbeslut
-

Utdrag

Akten

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