



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2023-11-08

Sida 1(47)

Plats och tid

Stadshuset kl. 15.30 – 18.30

Beslutande

*Ledamöter*

Tomas Angervik (S), ordförande

Fredrik Lesell (L), vice ordförande

Kenth Bodin (S)

Michael von Braun (M) ej § 116

Jakob Mattsson (KD)

*Tjänstgörande ersättare*

Emil Forsberg (S) § 107-108 och § 116

Kenneth Viberg (M) från § 109

Lars Lundell (SD)

Övriga närvarande

*Ersättare*

Emil Forsberg (S) ej § 107-108 och § 116

Caroline Rosenqvist (C)

Sabina Pedersen Jonsson (MP)

*Tjänstemän m.fl.*

Per Kaarle, bygg- och miljöchef

Staffan Sjöberg, administrativ chef

Dragan Danilovic, bygglovschef

Lisa Östman, planchef § 107-109

Lovisa Wirdemo, ekonom § 107-114

Erica Söderlund, handläggare bostadsanpassning § 107-108

Jan Kylberg, handläggare bostadsanpassning § 107-108

Björn Ekblad, bygglovshandläggare

Jacob Ramnekrok, bygglovshandläggare

Erica Beutler, bygglovshandläggare

Malin Andreasson, tillsynshandläggare

Clara Montelius, tillsynshandläggare

Christina Jornert, nämndsekreterare

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Byggnadsnämnden  
2023-11-08

Sida 2(47)

---

Utses att justera	Jakob Mattsson
Justeringens plats och tid	Digital justering, senast torsdagen den 16 november-23
Paragrafer	107-122
Underskrifter	Sekreterare Christina Jornert                      Paragrafer: 107-122 Ordförande Tomas Angervik Justerande Jakob Mattsson

Detta protokoll har justerats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

---

Protokollet är justerat och har tillkännagivits på den digitala anslagstavlan.

---

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

---

## Innehållsförteckning

Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv	§ 107
Information bostadsanpassning	§ 108
Information från plan- och exploateringsutskottet	§ 109
Meddelanden	§ 110
Delegeringsbeslut	§ 111
Information ekonomisk uppföljning	§ 112
X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig nybyggnad av två komplementbyggnader	§ 113
X - Byggsanktionsavgift för påbörjad fasadändring utan att startbesked har meddelats	§ 114
Balltorp 1:96 och 1:95 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	§ 115
Delbanco 1 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus, ändring av ventilation samt installation av solceller	§ 116
X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat fasadändring utan startbesked	§ 117
Knipered 1:4 - Förhandsbesked nybyggnad av 2 enbostadshus med garage	§ 118
Knipered 2:23 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus	§ 119
X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat fasadändring utan startbesked	§ 120
Deltagande i konferenser	§ 121
Information	§ 122



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2023-11-08

Sida  
4 (47)

### § 107

#### Ändringar i föredragningslistan och anmälan om jäv

Information om verksamhetsplanen 2024 tillkommer.  
Michael von Braun anmäler jäv i ärendet Delbanco 1.

---

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

5 (47)

2023-10-11

### § 108

#### Information bostadsanpassning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Erica Söderlund och Jan Kylberg berättar om bidraget för bostadsanpassning och arbetet med bostadsanpassning.

\_\_\_\_\_

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

6 (47)

2023-11-08

### § 109

#### Information från plan- och exploateringsutskottet

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Planchef Lisa Östman går igenom ärendena från plan- och exploateringsutskottets senaste möte.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

## § 110 Meddelanden

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av meddelandena som förtecknats nedan

- KS beslut § 224 - Central nödvattenplan för Mölnåls stad.
- KS beslut § 228 - Risk- och sårbarhetsanalys för Mölnåls stad 2023.
- KS beslut § 233 - Kommunernas klimatlöften 2024-2026.
- KS beslut § 225 - Uppdatering av strategi för elinköp.
- KS beslut § 180 - Mölnåls stads åtaganden inom Länsstyrelsens och Skogsstyrelsens gemensamma miljöåtgärdsprogram - Utmaningar för ett hållbart Västra Götaland.
- KF beslut § 152 - Sammanträdesordning för kommunfullmäktige 2024.
- KF beslut § 151 - Beslut i fråga om avslutande av Mölnåls stads miljömål 2022.
- Delbanco 1 – Överklagande av byggnadsnämndens beslut angående beviljat bygglov. (dnr 2023-000574)
- Dvärred 2:146 - Överklaganden av beslut rörande bygglov för LSS-boende . (Dnr BN 2022-000556)
- Dvärred 4:7 - Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet angående förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. (Dnr 2021-000198)
- Dvärred 7:1 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. (Dnr 2023-000135)
- Krassen 7 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om bygglov för inredande av ytterligare bostad i enbostadshus, fasadändringar, markförändring samt stödmurar. (Dnr 2022-000705)
- Ryet 10 - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om bygglov för utvändig ändring av enbostadshus. (Dnr 2023-000205)
- X - Länsstyrelsen avslår överklagandet av beslut om att inte ingripa avseende eventuell olovlig byggnation av tre siktsskydd/plank/staket och en altan. (Dnr 2019-000620)
- X – Överklagande av beslut angående föreläggande av rättelse gällande olovligt ändrad användning från ungdomsmottagning till fritidsgård. (Dnr 2022-000764)
- Protokoll BMF FSR 20230919

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

8 (47)

2023-11-08

### Utdrag

Akten

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

Utdragsbestyrkande





# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum  
2023-11-08

Sida  
9 (47)

## § 111 Delegeringsbeslut

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av de delegeringsbeslut som förtecknas nedan.

### Delegeringsbeslut

Delegeringsbeslut till 20231019.

### Bostadsanpassningsbeslut

2023-119            2023-276  
2023-165            2023-277\*  
2023-187            2023-278\*  
2023-189            2023-279\*  
2023-208            2023-280\*  
2023-223            2023-281  
2023-231            2023-282  
2023-232            2023-284  
2023-233            2023-285\*  
2023-248            2023-286\*  
2023-255            2023-287\*  
2023-259            2023-289  
2023-260            2023-290  
2023-261            2023-292  
2023-262            2023-294  
2023-263            2023-295\*  
2023-265            2023-296\*  
2023-266            2023-298  
2023-267            2023-300  
2023-269  
2023-270  
2023-271\*  
2023-272  
2023-274

Avskrivna:  
2023-253

\* = Ärendet avser reparation, besiktning, underhåll

### Övrigt

-

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

10 (47)

2023-

### § 112

#### Information ekonomisk uppföljning

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

Ekonom Lovisa Wirdemo går igenom prognosen för oktober 2023.

---

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000519**

X

## § 113

### **X - Föreläggande om rättelse gällande olovlig nybyggnad av två komplementbyggnader**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Med stöd av 11 kap. 20 § PBL föreläggs fastighetsägaren x att på fastigheten X Mölnåls stad vidta följande åtgärder.

1. Riva verkstadstält, se byggnad A i tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten. Åtgärden ska vara genomförd senast tre månader från beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas beslutspunkten med ett löpande vite om 5000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med tre månader efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

2. Riva byggnad vid soptunnor, se byggnad B i tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten. Åtgärden ska vara genomförd senast tre månader från beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas beslutspunkten med ett löpande vite om 5000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med tre månader efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

Protokollet justeras utifrån ändringar enligt dagens diskussion.

#### **Ärendebeskrivning**

Den 25 maj 2020 inkom en anmälan om eventuell olovlig nybyggnad av komplementbyggnad m.m. på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2020-000519.

Den 21 september 2021 genomfördes ett platsbesök på fastigheten och vid besöket kunde det bl.a. konstateras att det uppfört ett verkstadstält samt en byggnad vid soptunnorna. Övriga åtgärder som noterades vid besöket hanteras inte i detta beslut.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat bygglov eller startbesked för någon av de två åtgärderna.

Fastighetsägaren har genom sin hyresgäst samt tillika son meddelat att frivilliga åtgärder kommer att vidtas inom angiven tidsfrist. Bygglovsenheten noterar dock efter att tidsfristen löpt ut att någon frivillig rättelse inte genomförts. Den 2 juni körde bygglovsenheten förbi

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

12 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000519**

fastigheten och det kunde konstateras att både byggnaden vid sokkärlen var kvar liksom verkstadsstället.

Bygglovsenheten har underrättat fastighetsägaren inför förslag till beslut den 27 september 2023. Inom angiven tidsfrist har något yttrande inte inkommit.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 18 mars 1981.

### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplanen *Del av Annestorp 6:8 m.fl.* med aktnummer 14-LIN-2837 för bostadsändamål. Av detaljplanen framgår i huvudsak att tomt endast får uppföras med en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader. Detaljplanen är antagen med stöd av byggnadsstadgan, varför 39 § är tillämplig beträffande bebyggelsens placering och avstånd till tomtgräns samt så kallad prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

### Tillämplig lagstiftning

Det krävs bygglov för nybyggnad (9 kap. 2 § 1 p. PBL).

En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov (10 kap. 3 § 1 p. PBL).

I denna lag avses byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den (1 kap. 4 § PBL).

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen (11 kap. 20 § PBL).

Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § PBL).

Ett föreläggande enligt 20 § får förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse (11 kap. 37 § PBL).

Om ett föreläggande enligt 20 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske (11 kap. 27 § PBL).

Byggnadsnämnden får besluta om genomförande enligt 27 § endast om föreläggandet har innehållit en upplysning om detta. Nämnden ska se till att genomförandet inte ger upphov till oskäligen kostnader (11 kap. 28 § PBL).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

13 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000519**

Kronofogdemyndigheten ska lämna den hjälp som behövs för att genomföra en åtgärd som avses i 27 § tredje stycket (11 kap. 29 § PBL).

### Bedömning

*Byggnaderna kräver startbesked och bygglov*

Det krävs bygglov för nybyggnad, det vill säga att uppföra en ny byggnad enligt 9 kap. 2 § PBL. Av utredning i ärendet har det framkommit att verkstadsstället har en area om ca 30 kvadratmeter, en stomme av metall och är täckt av väderbeständig plast/ presenning. Det uppfördes någon gång mellan den 18 april 2019 och 20 april 2020 (se tjänsteanteckning möte med X 2023-01-26). Sammanfattningsvis bedömer bygglovsenheten att verkstadsstället uppfyller kriterierna för en bygglovspliktig byggnad enligt 1 kap. 4 § PBL varför lov erfordras. Något sådant har inte erhållits.

Vidare har det framkommit att byggnaden invid soptunnorna har en area om ca 3 kvadratmeter, har en höjd om ca 2,0–2,5 meter och är placerad i direkt anslutning till gräns invid gatan/ allmän plats. Byggnaden uppfördes någon gång mellan april 2020 och april/ maj 2021 (se tjänsteanteckning möte med X 2023-01-26). Sammanfattningsvis bedömer bygglovsenheten att byggnaden invid soptunnorna uppfyller kriterierna för en bygglovspliktig byggnad enligt 1 kap. 4 § PBL varför lov erfordras. Något sådant har inte erhållits.

*Bygglov för åtgärderna bedöms inte kunna beviljas i efterhand*

Av utredning i ärendet framgår att verkstadsstället placerats ca 90-95 % på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark och att byggnaden invid soptunnorna är placerad i sin helhet på prickmark.

Att placera en åtgärd på mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, kan vara en liten avvikelse. Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har i flera rättsfall prövat om det är en liten avvikelse (MÖD 2013-11-20 mål nr P 5107–13, MÖD 2015-06-04 mål nr P 382-15, MÖD 2015-09-24 mål nr P 4488-15).

Utifrån gällande praxis bedömer bygglovsenheten att åtgärderna varken överensstämmer med detaljplanens syfte eller att det är en liten avvikelse att placera dem på detta vis i förhållande till gällande detaljplan. Bygglov bedöms därför inte kunna beviljas i efterhand.

*Föreläggande om rättelse*

Av utredningen har det framkommit att lov inte går att bevilja i efterhand samt att åtgärderna utfördes för mindre än tio år sedan. Med anledning av detta bedömer bygglovsenheten att det finns förutsättningar att fatta beslut om rättelseföreläggande med stöd av 11 kap. 20 § PBL. Ett rättelseföreläggande innebär att ägaren inom en bestämd tid ska utföra de åtgärder som byggnadsnämnden bestämmer, till exempel riva en olovligt uppförd byggnad.

Bygglovsenheten föreslår byggnadsnämnden att förelägga ägaren, med stöd av 11 kap. 20 § PBL, att 1. riva verkstadsstält, se byggnad A i tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten och att 2. riva byggnad vid soptunnor, se byggnad B i

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000519**

tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten. Åtgärderna ska vara genomförd senast tre månader från beslutet vann laga kraft.

*Rättelseföreläggandet förenas med ett löpande vite*

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

Om föreläggandet inte följs inom angiven tidsfrist bedömer bygglovsenheten att respektive beslutspunkt (1 och 2) ska förenas med ett löpande vite om 5000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från det att beslutet vann laga kraft. Beloppet bedöms vara rimligt med beaktande av vad som är känt om fastighetsägarnas inkomster, se tjänsteanteckning inkomstuppgifter från Skatteverket från den 27 september 2023. Det vill säga en summa pengar som fastighetsägaren ska betala om föreläggandet inte följs.

Bygglovsenheten bedömer att beslutet är proportionerligt. Det allmänna intresset av att åtgärder inte ska vidtas i strid mot lagstiftning väger i det aktuella fallet tyngre än det enskilda intresset. Det är därför av vikt att en åtgärd som inte kan erhålla lov eller startbesked i efterhand blir undanröjd eller på annat sätt rättad.

**Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar följande.

Med stöd av 11 kap. 20 § PBL föreläggs fastighetsägaren X att på fastigheten x Mölnåls stad vidta följande åtgärder.

1. Riva verkstadstält, se byggnad A i tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten. Åtgärden ska vara genomförd senast tre månader från beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas beslutspunkten med ett löpande vite om 5000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med tre månader efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

2. Riva byggnad vid soptunnor, se byggnad B i tjänsteanteckning daterad 2023-09-27, samt bortforsla materialet från fastigheten. Åtgärden ska vara genomförd senast tre månader från beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 11 kap. 37 § PBL förenas beslutspunkten med ett löpande vite om 5000 kr för varje påbörjad period om två månader räknat från och med tre månader efter den dag då beslutet vunnit laga kraft om beslutet inte följs.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000519**

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut, med ändringar enligt dagens diskussion, kan antas och finner att så sker.

### Upplysning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

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

Beslutet kommer enligt 11 kap. 40 § PBL att skickas till inskrivningsmyndigheten.

---

### Sändlista

x

*Hur man överklagar bil. A*

*Rekommenderat brev*

Fastighetsinskrivningen

[fastighetsinskrivning@lm.se](mailto:fastighetsinskrivning@lm.se)

(beslut)

*Bevakning tre veckor fram*

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



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000541**

X

## § 114

### **X - Byggsanktionsavgift för påbörjad fasadändring utan att startbesked har meddelats**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 10 794 kronor X och X i egenskap av lagfarna ägare till x Mölnåls stad för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

#### **Ärendebeskrivning**

Den 12 augusti 2022 inkom en anmälan om eventuell olovlig utvändig ändring i form av ommålning av enbostadshus gällande aktuell fastighet. Med stöd av 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2022-000541. Av anmälan framgick att fastigheten har målats om från en brun kulör till en vit kulör.

Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv konstaterades det att det vid anmälningstillfället inte funnits något beviljat bygglov eller startbesked för en sådan åtgärd. Den 6 mars 2023 skickade förvaltningen ut ett brev till fastighetsägarna där de ombads bemöta anmälan samt besvara ett antal frågor. Häri informerades de även om gällande lagstiftning. Fastighetsägarna svarade den 22 mars 2023 och förklarade att de inte haft kännedom om att en ansökan om bygglov krävdes vid ändring av fasadfärg. Ommålning har utförts i augusti alternativt september 2022.

Den 15 juni 2023 skickade förvaltningen ett förläggande att inkomma med ansökan om bygglov till fastighetsägarna. Nämnden har härefter, den 20 juni 2023, mottagit en ansökan om bygglov som handlagts i ärende BN 2023-000433. Bygglov och startbesked för redan utförd åtgärd meddelades den 3 november 2023.

#### **Planföresättningar**

För fastigheten gäller detaljplan med aktnummer 14-KÅL-715, Kållereds stationssamhälle. Ur detaljplanen framgår inga preciserande bestämmelse beträffande byggnaders utförande i form av kulör- och material.

#### **Tillämplig lagstiftning**

Om en byggnad ligger i ett område som omfattas av en detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av byggnaden än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg,

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000541**

fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (9 kap. 2 § 3 c p. PBL).

Om en åtgärd kräver bygglov, får denna inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap. 3 § PBL).

För en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom ett område med detaljplan krävs det, trots 2 §, inte bygglov för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär (9 kap. 5 § PBL).

*Allmänt om byggsanktionsavgift*

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § (11 kap 51 § PBL)

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

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (11 kap. 53 a § PBL).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000541**

Byggsanktionsavgift för att påbörja en ommålning av en byggnad som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden för ett en- eller tvåbostadshus är 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser. (9 kap 10§ plan- och byggförordningen, PBF).

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

### Bedömning

#### *Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Det krävs som huvudregel bygglov för att ändra en byggnads yttre utseende inom ett område med detaljplan, och bestämmelsen innefattar bland annat byte av färg på en byggnad. För en-och tvåbostadshus inom detaljplanerat område krävs det dock inte bygglov för att färga om en byggnad, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär.

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att ommålningen i aktuellt ärende anses lovpliktig då byggnadens fasad har bytt kulör från en mörkare brun färg till en vit, fastigheten ligger inom detaljplanerat område samt att åtgärden anses vara av sådan art att den väsentligen ändrar byggnadens karaktär (9 kap. 2 § 3 p samt 5 § plan- och bygglagen). I gällande detaljplan återfinns inga bestämmelser rörande att bygglovsprövning inte är nödvändig vid byte av fasadfärg på byggnader.

#### *När överträdelsen begåtts*

Med stöd av fastighetsägarnas lämnade uppgifter samt foton bedömer bygg- och miljöförvaltningen att ommålning genomfördes under senare delen av 2022, sålunda mindre än 5 år sedan (11 kap. 58 § plan- och bygglagen).

Då fasadändringen skedde under hösten 2022 har fastighetsägarna genom aktuellt tillsynsärende fått möjlighet att yttra sig inom fem års tid från dess att överträdelsen skett.

#### *Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Bygg- och miljöförvaltningen bedömer med anledning av ovan att byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § plan- och bygglagen ska tas ut. Den berörda del av fasaden som bedöms ha väsentligt förändrats i och med ommålningen har beräknats till 161,2 kvadratmeter, varför byggsanktionsavgiften har beräknats till 10 794 kr. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift, alternativt som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter att byggsanktionsavgift ska räknas upp eller inte tas ut i enlighet med 11 kap. 53a § plan- och bygglagen eller 9 kap 15 § plan- och byggförordningen. Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000541**

### *Sammanfattning*

Ommålning av huvudbyggnadens fasad har utförts utan meddelat bygglov och startbesked, varför förvaltningen ska ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsarean uppgår till 161,2 kvadratmeter och därmed har avgiften beräknats till 10 794 kr.

### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 10 794 kronor X och X egenskap av lagfarna ägare till X Mölnåls stad för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 10 794 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Malin Andreasson, tillsynshandläggare

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](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap. 60 § PBL). Det innebär att en av de som beslutats ska betala kan komma att krävas på hela summan för byggsanktionen.

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2022-000541**

### **Sändlista**

Fakturering

Fastighetsägare:

x

Hur man överklagar bil. A  
Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

Per-Anders Skoglund

Kärrahöjdsvägen 9

431 53 Mölnåls

### § 115

## Balltorp 1:96 och 1:95 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar om förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen. Protokollet justeras utifrån ändringar enligt dagens diskussion.

### Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-06-15.

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus, förhandsbesked. Åtgärden omfattar ca 115 m<sup>2</sup> byggnadsarea, ca 227 m<sup>2</sup> bruttoarea. Förslaget avser fastighetsreglering. Fastigheten Balltorp 1:95 area är 1284 kvm och är bebyggd. Fastigheten Balltorp 1:96 area är 442 m<sup>2</sup>. Föreslagen tomt planeras till ca 750 kvm. Det planeras ett vägservitut till befintligt bebyggd fastighet över föreslagen tomt.

Åtgärden har tidigare varit prövad på platsen, i ärendet BN 2016-000614, byggnadsnämnden avslögs ansökan. Ärendet överklagades till Mark och Miljödomstolen som gick på byggnadsnämndens bedömning i mål nummer P 11466-17.

Ingen väsentlig ändring har skett.  
Ansökan var komplett 2023-08-25.

### Förutsättningar

#### Planförutsättningar

I "Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun", antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen tätortsbebyggelse.

Bebyggelseområden som innehåller bostäder, arbetsplatser och anläggningar av olika slag. Befintlig markanvändning kan utvecklas med bedömning utifrån gällande lagstiftning alternativt enligt gällande detaljplan. Områden utanför detaljplan kan prövas genom bygglov och förhandsbesked. Samhällsviktiga intressen utanför detaljplanelagda områden ska också kunna utvecklas där så är möjligt.

*Platsen ligger inom fördjupningsområde i översiktsplan.*

Observera att alla avgränsningar i förslaget är ungefärliga och att en mer exakt avgränsning studeras i ett senare skede.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

I stadsmiljöområden som är i ständig förändring med många förfrågningar om nya utvecklingsprojekt kan det ibland finnas behov av att utreda frågor i ett större geografiskt sammanhang än enbart för ett enskilt detaljplaneområde. Det kan exempelvis handla om hur flera detaljplaner tillsammans påverkar trafiksituationen eller skapar behov av service och lokaler i en stadsdel. Därför är det viktigt att i tidiga skeden klargöra övergripande frågor som inte kan tas i varje enskild plan. Det underlättar framdriften av detaljplanerna. Även dialogen med staten tydliggörs.

För områden utanför tätorterna kan sådana frågor också behöva studeras på en översiktlig nivå. Det kan bland annat handla om utveckling i natur- och kulturmiljöer och i områden med jordbruksmark.

Fördjupningarna ska göras i bred dialog mellan kommunens förvaltningar internt efter ett politiskt uppdrag. Översiktsplanen pekar ut sex områden som kan bli aktuella att göra fördjupningsarbeten för.

*Berört område är;*

Åby/Åbro och delar av västra Balltorp

Frågor som behöver studeras är bland annat: utveckling av befintligt verksamhetsområde till blandstad, utreda potential för bostäder i västra Balltorp samt i Åbyområdet, kollektivtrafik med metrobuss och stationer, påverkan på riksintresset transporter, ny lokal infrastruktur med länk över E6, koppling till Mölnåls innerstad, behov av samhällsservice, buller, skyfall, dagvatten och påverkan på kulturmiljö.

Mölnåls kommun har utöver sina tätorter en fantastisk natur och landsbygd. Här bedrivs jord- och skogsbruk, men här finns också mycket orörd natur med sjöar och stora friluftsområden.

### **Investeringar i social service**

Staden har ett grundläggande ansvar att försörja sina invånare med samhällsservice och tillgänglighet. Därför är tröskelinvesteringar en viktig fråga för bebyggelseutveckling på landsbygden. Det handlar om investeringar för service som till exempel förskola, skola, vård och omsorg, infrastruktur som vatten och avlopp och tillgänglighet som exempelvis skolskjuts.

### **Bygglov och förhandsbesked**

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan. Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB). Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att frågan om vatten och avlopp kan lösas. Övriga förutsättningar som ska vägas in är bland annat markförhållanden, allmänna intressen och tillgänglighet. Genom att utgå ifrån platsens förutsättningar är det möjligt att undvika för stora ingrepp i landskapet som schaktning och utfyllnader.

Exempel på tillfällen när prövning kan göras i förhandsbesked eller bygglov är bland annat för så kallad lucktomt i övrigt bebyggd tomtrad, komplettering med enstaka bostäder i utkanten av befintlig bostadsbebyggelse (på liknande sätt som med lucktomt), generationsväxling för jord- eller skogsbrukets behov samt ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus. All utvidgning av bebyggelse sker enligt principen "inifrån och ut".

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

En bebyggelseutveckling av området är inte aktuell enligt gällande översiktsplan.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-31. Svar inkom 2023-09-07 att de inte har några synpunkter.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-08-31. Svar inkom från VA-enheten 2023-09-05 Fastighetsägare inom Mölnåls Stads VA-verksamhetsområde ska följa Allmänna Bestämmelser för Vattentjänster i Mölnåls stad (ABVA).

Stadsbyggnadsförvaltningen 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 2023-08-30. Fastigheterna Balltorp 1:124, 1:93, 1:94, 1:97, 1:98 ingen erinran har inkommit.

### Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på platsen 2023-10-09. Sökande har svarat att de tagit del av underrättelsen 2023-10-16.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen den 2023-06-27.

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.

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 föreslagna tomt inte ligger i en befintlig bebyggd tomtrad, samt ingår i två redan avstyckade fastigheter.

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. Reglering av detta sker lämpligast i detaljplan. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse inte bör tillåtas i området utan föregående detaljplanering.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

### Övrigt

Åtgärden ska syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 § miljöbalken ska tillämpas.

Hänsyn ska tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). 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. Hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. (2 kapitlet 6 §, plan- och bygglagen). En förutsättning för byggande är att framkomligheten i området är ändamålsenlig. Vägen fram till föreslagen tomten är smal och brant i vissa delar. Ca 11–12 graders lutning. Standard är 8 graders lutning.

Utöver är bedömningen att förslaget skulle leda till oönskad bebyggelseutveckling av området. Det skulle tillskapas dubbla husrader längs med vägen. Vilket frångår befintliga karaktärsdrag och bebyggelsemönster av området.

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.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen utifrån ovan nämnda skäl att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden inte kan tillåtas på platsen.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

26 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000418**

### Beslutsgång

Ordföranden frågar om förslag till beslut, med ändringar enligt dagens diskussion, kan antas och finner att så sker.

### Avgift

Förhandsbesked 10 500 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige.

Handläggningskostnaden är nedsatt med en femtedel eftersom handläggningen tagit nästan 11 veckor. Avgiften faktureras separat.

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. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

Du skickar lättast in din överklagan till [byggnadsnamnden@molndal.se](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

### Sändlista

Fakturering

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

27 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000586**

Mölnålsbostäder AB

Häradsgatan 1

431 22 Mölnåls

### § 116

## **Delbanco 1 (avser Delbancogatan 3A - 3K) - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus, ändring av ventilation samt installation av solceller**

### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov med startbesked och godkänner förslag till kontrollplan ankomststämplad 2023-09-06.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag: Larry Edman, Lilla Badhusgatan 3, 511 21, Göteborg.

Tekniskt samråd krävs inte i detta ärende.

Åtgärden får inte påbörjas förrän det har gått fyra veckor sedan beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

### **Ärendet**

Ansökan har inkommit 2023-09-06 och var komplett 2023-09-07.

Byggnaderna inom fastigheten har förhöjda radonvärden, fastighetsägaren har förelagts att åtgärda detta, åtgärderna utförs för att uppnå godkända gränsvärden. Ansökan har reviderats i förhållande till en tidigare ansökan på fastigheten (se ärende BN 726/23) i så måtto att takfoten/byggnadshöjden endast behöver höjas på två kortare sträckor.

Ansökan avser ändring av ventilation i flerbostadshus -självdagsventilation ersätts med FTX-ventilation-, byggnation av två fläktrum och åtta små lanterniner, benämnda "takkupor".

Åtgärden omfattar för de två fläktrummen totalt ca 150 m<sup>2</sup> bruttoarea. Byggnadens nockhöjd och byggnadshöjd ändras vid fläktrummen, se nedan, takvinkeln ändras ej, utan är fortsatt 14 grader. Takbeläggning och sidor på fläktrum av mörkbrun bandplåt "RAL 8017", kulör lik befintliga balkongfronter. Solceller, vilka följer takvinkeln, monteras på taket.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende det norra fläktrummet, vilket på en längd av 14,3 meter överskrider högsta tillåtna nockhöjd (+68,00 meter) med 28 cm och överskrider högsta tillåtna byggnadshöjd (+65,50 meter) med 19 cm. Byggnadens totala längd är ca 105 meter.

Det södra fläktrummet får en nockhöjd om +67,48 meter och en byggnadshöjd om +64,99 meter, vilka båda följer gällande detaljplan.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000586**

## Förutsättningar

### Planförutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan aktnummer 1481-P2019/11 för bostadsändamål.

Fastigheten är en del av kulturmiljön Västra Enerbacken, utpekad i Mölnåls Stads kulturmiljöprogram för sina höga kulturhistoriska värden.

## Yttranden

Kultur- och fritidsförvaltningen, stadsantikvariern, har fått tillfälle att yttra sig. Stadsantikvariern anser att åtgärden ger en negativ påverkan på området och den enskilda byggnaden:

### **”Bedömning**

*Stadsantikvarierns bedömning är att åtgärderna ger en negativ påverkan på kulturmiljöområdet och den enskilda byggnadens kulturvärden.*

*Det arkitektoniska uttrycket för byggnaderna i området karaktäriseras av en återhållsam volymverkan, med tidstypiska fasadmateriell och byggnadsdetaljer. Takets tunna, smäckra utformning bidrar till att skapa en lätthet i arkitekturen.*

*Tillkommande fläktrum är av så pass storlek att de kommer vara väl synliga från gata och påverkar därigenom upplevelsen av den enskilda byggnaden och hela området. Att tillföra en volym till taket påverkar negativt karaktärsdraget som takets tunna lätta konstruktion ger till bebyggelsen.*

*Vidare har fläktrummen en negativ inverkan på de karakteristiskt avskalade och enkla byggnadsvolymer. Uppskjutande fläktrum gör att de för området typiska nivåanpassningarna mellan byggnadskropparna blir mindre påtagliga i miljön. Fläktrummet gör att taket och hela byggnadskroppen i stället upplevs klumpigt och påbyggt. Vidare påverkar fläktrummet byggnadens proportioner och läsbarheten av det ursprungliga arkitektoniska uttrycket. Solcellspaneler på taket kan godtas ur kulturmiljösynpunkt.*

*Övriga plåtkompletteringar såsom huvar, taksäkerhetsanordningar, takavvattning och stuprör bör utformas med befintligt utseende som utgångspunkt, både till form och kulör. Dessa redovisas inte på ritningar och dess anpassning till byggnadernas karaktärsdrag har därför inte kunnat bedömas.”*

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig. Erinran har inkommit från fastigheten Nattviolen 12: *”Med facit i hand på hur området i stort ser ut i dag, tycker jag den kulturella i området försvinner. Samt påverkas negativt!!”*

Brandskyddsbeskrivning föreligger, prevecon, 2022-12-15.

Räddningstjänsten har inte begärt att få yttra sig över densamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

29 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000586**

Avsteg från gällande tillgänglighetskrav beträffande fläktrummen kan medges, då arbetets karaktär i dessa utrymmen kräver full rörlighet.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigt platsen.

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).

Dessutom ska bland annat befintlig fastighet överensstamma med detaljplanens syfte och uppfylla kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är uppfyllda.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att sökt åtgärd utgör en liten avvikelse från gällande detaljplan, och nödvändig för att kunna utföra de radonsänkande ventilationsåtgärderna inom byggnaden. Stadsantikvariern har i sitt yttrande (2023-10-04) framfört erinran mot föreslagen åtgärd, på grund av dess påverkan på kulturmiljön, se ovan under ”yttranden”.

Byggnadsnämnden finner det beklagligt att byggnadens ursprungliga karaktär förändras, men anser att åtgärden är försvarlig, med hänsyn taget till dess nödvändighet.

Det enskilda intresset -hälsosam inomhusmiljö- bör ha företräde framför det allmänna intresset -påverkan på kulturmiljön genom byggnadens yttre uttryck-, i enlighet med proportionalitetsprincipen såsom den får anses uttryckas inom svensk lagstiftning.

Åtgärden i sig kommer att utgöra en tydlig tidsmarkör för de frågor som i nuläget anses viktiga, såsom hälsomässigt god miljö (fläktrummen) och användande av förnyelsebar energi (solcellerna). Bygglov kan beviljas.

Ett beslut om lov får inte verkställas innan det har gått fyra veckor efter att lovet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Byggnadsnämnden kan bestämma att beslutet om lov får verkställas tidigare om ett väsentligt allmänt eller enskilt intresse kräver det. (9 kap. 42 a § plan- och bygglagen tillsammans med 35 § förvaltningslagen). Förutsättningarna för att få verkställa beslutet tidigare bedöms inte vara uppfyllda.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beviljar bygglov.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Michael von Braun (M) i handläggningen av detta ärende.

### Beslutsgång

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

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

30 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000586**

### Avgift

Avgiften för bygglov är 60 375 kronor.

Planavgiften är 45 938 kronor.

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

### För beslutet gäller följande villkor

Tekniskt samråd behövs inte för åtgärderna. Kontrollplan har lämnats in.

### Upplysningar

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

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad, epost [bjorn.ekblad@molndal.se](mailto:bjorn.ekblad@molndal.se)

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

---

### Sändlista

Fakturering

Brev om lov

(Beslut)

Miljöförvaltningen

[miljo@molndal.se](mailto:miljo@molndal.se)

Kulturförvaltningen

[kulturfritid@molndal.se](mailto:kulturfritid@molndal.se)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Nattviolen 12

Greger Herding

Post- och Inrikes Tidningar

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

31 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001024**

X

### § 117

## X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat fasadändring utan startbesked

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 10 505 kronor X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Ärendebeskrivning

Den 28 oktober 2020 inkom en anmälan om eventuell olovlig nybyggnation av altan samt komplementbyggnader på rubricerad fastighet. Efter utredning i ärendet har det framkommit att fastighetens huvudbyggnad målats om från brunt tegel till vitt. Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat bygglov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Den 13 oktober 2022 skickade bygglovsenheten ut ett brev och bad fastighetsägaren bemöta uppgiften. Fastighetsägaren svarade den 28 oktober att det är han som målat om huset när han tog över fastigheten och inte visste att bygglov krävdes för åtgärden.

Den 15 september 2023 underrättades fastighetsägaren inför ett beslut om lovföreläggande för aktuell fasadändring. I samband med detta fick även fastighetsägaren möjlighet att inkomma med fotografier och mer detaljerad information kring när fasadändringen skedde.

Den 18 september 2023 inkom svar om att fasadändringarna utfördes i oktober 2018 och att fasaden tidigare var brun (trä i gavlarna och tegelbrunt tegel).

Den 18 september 2023 underrättades fastighetsägaren om byggsanktionsavgiften och gavs möjlighet att inkomma med yttrande i ärendet. Inom angiven tidsfrist har något svar inte inkommit.

Byggnadsnämnden har i delegation den 6 oktober fattat beslut om lovföreläggande och samma dag har en ansökan om bygglov för fasadändring lämnats in (BN 2023-000678). Bygglov har meddelats i efterhand den 20 oktober.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001024****Planförutsättningar**

För fastigheten gäller detaljplanen Förslag till utveckling av stadsplan för *Lindome, Mölnåls kommun, Bräckaområdet* med aktnummer 14-LIN-3046. Av planen framgår inga bestämmelser om byggnaders fasadmateriäl/ kulör.

**Tillämplig lagstiftning**

Det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Detta gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan (9 kap. 2 § 3 c PBL).

Om en åtgärd kräver bygglov, får den inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap. 3 § PBL).

Byggnadsnämnden ska ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter (11 kap 51 § PBL).

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

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande





Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001024**

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser (9 kap 10 § 1 p plan- och byggförordningen, PBF).

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

**Bedömning**

*Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Att ändra en brun tegelfasad och tillhörande gavlar på så vis att allt blir vitt bedömer bygglovsenheten innebär att byggnadens yttre väsentligt ändras, varför bygglov krävs enligt 9 kap. 2 § PBL. Något bygglov eller startbesked har inte beviljats för åtgärden innan den utfördes.

*När överträdelsen begåtts*

Fastighetsägaren har uppgett att han målat om huset under sin tid som ägare och att det utfördes under oktober månad 2018. Bygglovsenheten bedömer att fastighetsägaren i och med detta fått möjlighet att yttra sig inom fem år sedan överträdelsen, varför det finns förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 58 § PBL.

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Fasadändringen har utförts utan bygglov och startbesked och det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Fasaden som målats om har beräknats till 150,2 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 10 505 kronor. Avgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, bedömer bygglovsenheten att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

*Sammanfattning*

Åtgärden har påbörjats utan startbesked, varför det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift. Den aktuella arean har beräknats till 150,2 kvadratmeter och därmed har avgiften beräknats till 10 505 kronor.

**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 10 505 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

34 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-001024**

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### **Beslutsgång**

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

### **Avgift**

Byggsanktionsavgift 10 505 kronor. Avgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### **Upplysning**

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare.

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](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

---

### **Sändlista**

Fakturering

X

*Hur man överklagar bil. A*

*Rekommenderat brev*

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

35 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

Anneli Persson

Kroksjövägen 60

437 92 LINDOME

### § 118

## Knipered 1:4 - Förhandsbesked nybyggnad av 2 enbostadshus med garage

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden är positiv till föreslagen åtgärd och överlämnar ärendet till handläggare på bygglovsenheten för fortsatt lokaliseringsprövning i delegation. Innan beslut fattas av handläggare skall ägare till Knipered 2:7 formellt höras om ansökan i enligt med plan- och bygglagen kap. 9 § 25.

### Ärendet

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

Ansökan avser förhandsbesked för två småhusfastigheter. Åtgärden omfattar ca 4500 m<sup>2</sup> markarea fördelat på två föreslagna tomtlotter.

Ansökan var komplett 2023-10-16.

Ärendet har varit upp för beslut tidigare i byggnadsnämnden, 2022-03-02, och där återremitterats för att utreda förutsättningarna för färskvattentillgång. Sökanden uppmanades att göra en hydrogeologisk undersökning men har efter kontakt med företag som utför detta valt att göra en provbrunn för färskvatten i stället. Resultatet visar att vattnet är tjänligt med anmärkning på något förhöjd järnhalt.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

I översiktsplan 2023 "Framtidens Mölnåls" har området betecknats med natur- och landsbygd.

Kulturmiljövården

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

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

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

36 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

Ägaren begärde längre svarstid för att utveckla sin talan och kommunicerades om detta den 24 januari 2022 via e-post men hördes därefter inte av.

Ansökan har inte ändrats på något sätt sen remissutskicken gjordes och nya höranden har därav bedömts som obehövt.

Innan nämndens möte har en avstämning gjorts mot aktuella fastighetsägare så inget förändrats fastighetsrättsligt sen grannhörandet utfördes. Det noteras då att fastigheten Knipered 2:7 har genomfört ett arvskifte med nya ägare som följd efter att utskicket till grannarna gjordes. Nämnden bedömer att dessa formellt behöver höras innan beslut kan fattas eftersom det förlöpt en längre tid sen remissutskicken gjordes.

### Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om inkomna synpunkter.

### Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigat platsen.

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

### Detaljplanekravet

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

37 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

Förvaltningen bedömer att markområdet som ligger längs en väg mellan två bebyggda fastigheter uppfyller rekvisitet för en s.k. lucktomt enligt ovan.

### Övrigt

Åtgärden ska syfta till att mark- och vattenområden används för den eller det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov, (2 kapitlet 2 § plan- och bygglagen). Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kapitlet och 4 kapitlet 1-8 § miljöbalken ska tillämpas.

Hänsyn ska tas till 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, (2 kapitlet 3 § plan- och bygglagen).

Mark ska endast tas i anspråk för att bebyggas om den från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet, (2 kapitlet 4 §, plan- och bygglagen). Marken ska bland annat vara lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen).

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn bland annat till hälsa, säkerhet, jordförhållanden, vattenförhållanden, föroreningar, bullerstörningar samt risken för olyckor, översvämningar och erosion, (2 kapitlet 5 §, plan- och bygglagen). Enligt 2 kapitlet 6a § ska marken vara lämpad för ändamålet med hänsyn till olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller

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

Åtgärden bedöms som förenlig med översiktsplanen samt ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att åtgärden kan tillåtas.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden överlåter ärendet för fortsatt prövning i delegation där positivt förhandsbesked kan meddelas efter formellt hörande av de nya ägarna till Knipered 2:7.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

38 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2021-000879**

### Beslutsgång

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

### Upplýsningar

Ärendet har handlagts av Jacob Ramnekrok  
telefon 031-3151367, epost [jacob.ramnekrok@molndal.se](mailto:jacob.ramnekrok@molndal.se)

Beslutet 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](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

39 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000581**

Caroline Tigersjö  
Smörkärnegatan 7  
413 78 Göteborg

### § 119

### Knipered 2:23 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus

#### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bygglov inte kan beviljas.

#### Ärendet

Sökanden har kommit in med komplett ansökan enligt ovan 2023-09-04.

Ansökan avser byggnation av fritidshus. Åtgärden omfattar ca 50 m<sup>2</sup> byggnadsarea, tillika bruttoarea.

#### Förutsättningar

*Planförutsättningar*

Fastigheten ligger utom detaljplan.

I "Framtidens Mölnåls, översiktsplan för Mölnåls kommun", antagen 2023-03-15, är den befintliga markanvändningen "Natur och landsbygd".

Ca 80-90 meter sydväst om föreslagen byggplats går en 400kV kraftledning.

#### Bygglov och förhandsbesked

Nylokalisering av bebyggelse bör i första hand prövas genom detaljplan.

Lokaliseringsprövning kan, i enstaka fall, ske genom förhandsbesked/bygglov. Prövning sker, liksom vid planläggning, enligt plan- och bygglagstiftningen (PBL) och miljöbalken (MB).

Här behöver ekonomiska, ekologiska och sociala konsekvenser vägas in för att inte skapa en utveckling som utlöser kommunala tröskelinvesteringar och inte belastar kommunal service i övrigt.

Ett förhandsbesked/bygglov får inte medges om det kan förhindra framtida utveckling där en bebyggelseutveckling kan vara aktuell, alternativt om det bidrar till en framtida utveckling som inte är önskvärd.

För alla förhandsbesked och bygglov gäller att frågan om vatten och avlopp ska kunna lösas. Övriga förutsättningar som ska vägas in är bland annat markförhållanden, allmänna intressen och tillgänglighet. Genom att utgå ifrån platsens förutsättningar är det möjligt att undvika för stora ingrepp i landskapet som schaktning och utfyllnader.

För att skapa god tillgänglighet och möjliggöra för en hållbar utveckling bör ny bebyggelse på landsbygden lokaliseras främst i närheten av kollektivtrafik och utbyggd infrastruktur.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

40 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000581**

En bebyggelseutveckling av området i ansökan är inte aktuell enligt gällande översiktsplan. Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

### Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig, och lämnar 2023-09-26 följande synpunkter.

*"Vatten och avlopp behöver lösas enskilt. Sökanden har inte lämnat in en ansökan om enskilt avlopp som miljönämnden kan pröva. Av den anledningen kan vi inte bedöma om avlopp går att ordna".*

*"Fastigheten ligger inom skyddszon för kraftledning. Avståndet mellan kraftledningens mitt och närmaste fastighetsgräns är drygt 60 meter och till föreslagna placering av hus drygt 90 meter. Inom detta avståndet bedöms magnetfältsnivån överstiga 0,2 µT. Det bedöms inte lämpligt att uppföra ny bostad på fastigheten på grund av närheten till kraftledningen".*

*"Fastigheten ligger också inom flygbullerzonen för maximala ljudnivåer för Landvetter flygplats".*

Ansökan om enskilt avlopp har därefter inkommit till miljönämnden 2023-10-23 men har inte hunnit behandlas vid byggnadsnämndens möte.

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

### Kommunicering

Sökanden har 2023-09-23 kommunicerats om avslag på ansökan. Svar har kommit in samma datum, sökanden önskar ändå få saken prövad av byggnadsnämnden.

### Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har år 2013 besiktigat platsen, en skogsbacke vilken sluttar åt söder. Bygglov ska ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan (9 kap. 31 § PBL plan- och bygglagen), om det inte behövs planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § PBL och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Angivna förutsättningar är inte uppfyllda. Åtgärden strider mot PBL 2 kap. 5 §: "Vid planläggning av och i ärenden om bygglov

eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet"

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att med hänsyn till lagtexten ovan och Miljönämndens yttrande, främst gällande avstånd till kraftledning och magnetfältsnivå, bygglov inte bör beviljas.

### Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar att bygglov inte kan

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





## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

41 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2023-000581**

beviljas.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Avslag på ansökan om bygglov 7 350 kronor, enligt taxa som fastställts av kommunfullmäktige. Avgiften faktureras separat.

### Upplysningar

Ärendet har handlagts av Björn Ekblad, epost [bjorn.ekblad@molndal.se](mailto:bjorn.ekblad@molndal.se)

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

---

### Sändlista

Fakturering

(Beslut)

Miljönämnden

[miljo@molndal.se](mailto:miljo@molndal.se)

Hur man överklagar bil. A

Delgivningskvitto

Caroline Tigersjö

Smörkärnegatan 7

413 78 Göteborg

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



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

42 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

X

### § 120

### **X - Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat fasadändring utan startbesked**

#### **Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 3 622 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

#### **Ärendebeskrivning**

Den 3 september 2020 inkom en anmälan om eventuell olovlig nybyggnad av skärmtak på rubricerad fastighet. Med stöd av 11 kap. PBL upprättades ett tillsynsärende som fick diarienummer BN 2020-000832. Den 15 oktober 2020 inkom ytterligare information till byggnadsnämnden där det framkom att taket på en komplementbyggnad inom fastigheten ändrats från sadeltak till pulpet. Efter kontroll i Mölnåls stads bygglovsarkiv har det inte funnits något beviljat bygglov eller startbesked för en sådan åtgärd.

Fastighetsägaren har underrättats gällande upprättat ärende samt den skrift som inkommit till nämnden den 15 oktober och fått möjlighet att bemöta detta.

Den 15 september 2023 underrättades fastighetsägaren inför beslut om lovföreläggande gällande aktuell åtgärd.

Den 25 september 2023 underrättades fastighetsägaren inför beslut om byggsanktionsavgift. Inom angiven tidsfrist har det inte inkommit något yttrande.

X är lagfaren ägare till fastigheten sedan 14 april 2010.

#### **Planföresättningar**

För fastigheten gäller detaljplanen Norra Liveredsområdet med aktnummer 14-KÅL-994. Av detaljplanen framgår i huvudsak att fastigheten får användas för bostadsändamål, att komplementbyggnaden är uppförd på så kallad korsprickad mark det vill säga mark där uthus och dylik undantagsvis får uppföras. Vidare framgår att uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader icke får uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

### **Tillämplig lagstiftning**

Inom detaljplan krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt (9 kap. 2 § 3 c p. PBL).

Om en åtgärd kräver bygglov får den inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap. 3 § PBL).

Byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot de bestämmelser som anges i paragrafen. Byggsanktionsavgiften ska tas ut av den som var ägare av fastigheten eller byggnadsverket, av den som begick överträdelsen eller av den som fått en fördel av överträdelsen. Om byggsanktionsavgiften tas ut av flera personer är de solidariskt ansvariga för betalningen (11 kap 51 § PBL).

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

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa (11 kap. 53 § PBL).

En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (11 kap. 53 a § PBL).

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten (11 kap. 54 § PBL).

En byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen, eller den som har fått en fördel av överträdelsen (11 kap. 57 § PBL).

Innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen (11 kap. 58 § PBL).

Byggsanktionsavgiften är för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL. och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

åtgärden är för en komplementbyggnad 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser (9 kap 10 § 2 § plan- och byggförordningen, PBF).

En byggsanktionsavgift enligt 11 kap. PBL ska tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp (9 kap. 1 § PBF).

### **Bedömning**

*Åtgärden kräver startbesked och bygglov*

Av utredning i ärendet framgår att aktuell komplementbyggnad tidigare hade en sadeltakskonstruktion och att det därefter har ändrats till pulpet. Något bygglov eller startbesked har inte erhållits innan åtgärden utfördes.

Det krävs bygglov för att ändra en byggnads yttre så att dess utseende avsevärt ändras. I det begreppet ingår flera olika åtgärder som att till exempel byta färg eller taktäckningsmaterial. Lov krävs även för att göra andra ändringar av en byggnad så som exempelvis byte av fönster, tilläggsisolering om byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt.

Beroende på hur stor ändringen av takets konstruktion och taklutning kan åtgärden antingen bedömas som en tillbyggnad eller en fasadändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Utifrån det som är känt i tillsynsärendet, bedömer bygglovsenheten att åtgärden utgör en bygglovspliktig fasadändring, för vilken det i dagsläget saknas bygglov och startbesked.

*När överträdelsen begåtts*

Enligt ortofoton från åren 2019-2021 syns det tydligt att taket på uthuset har gått från att ha sadeltak mednock i mitten till pulpet där det saknas en mittnock. Bygglövsenheten bedömer att åtgärden utförts för mindre än fem år sedan varför det finns förutsättningar att ta ut en byggsanktionsavgift (11 kap. 58 § PBL).

*Bestämmande av byggsanktionsavgift*

Bygglövsenheten bedömer att åtgärden är utförd utan bygglov och startbesked. Det finns därför förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Uthusets berörda tak har en area som beräknats till 13 kvadratmeter och därmed har byggsanktionsavgiften beräknats till 3622 kronor. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad senast två månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Utifrån det som inkommit i ärendet hittills, har det inte framkommit några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Bygglövsenheten bedömer att byggsanktionsavgiftens storlek är i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

45 (47)

2023-11-08

Byggnadsnämnden

**Diarienummer BN 2020-000832**

### Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift om 3 622 kronor av X i egenskap av ägare till X Mölnåls stad, för att ha påbörjat fasadändring innan startbesked har meddelats.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Mölnåls stad inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

Byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår detsamma.

### Beslutsgång

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

### Avgift

Byggsanktionsavgift 3 622 kronor. Byggsanktionsavgiften faktureras separat och ska betalas inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft.

### Upplysning

Ärendet har handlagts av Clara Montelius, tillsynshandläggare

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](mailto:byggnadsnamnden@molndal.se)

### Sändlista

Fakturering

Fastighetsägare:

X

Hur man överklagar bil. A

Rekommenderat brev

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

46 (47)

2023-11-08

### § 121

#### Deltagande i konferenser

**Byggnadsnämndens beslut**

Deltagande i nedanstående godkänns som förrättning.

Den 6 december kommer byggnadsnämnden bjudas in till ett studiebesök på eftermiddagen.

---

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

47 (47)

2023-11-08

### § 122

#### Information

**Byggnadsnämndens beslut**

Byggnadsnämnden tackar för informationen.

- a. Inkomna remisser
- b. Tillsynsärenden
- c. Personalfrågor
- d. Öppna överklagade ärenden
- e. Information om kommande bygglovsbeslut
- f. Information verksamhetsplan 2024

\_\_\_\_\_  
Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande