



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

21 (77)

2024-01-31

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000767

Jan Kustfält
Göketorpsgatan 30A
416 56 Göteborg

§ 11

Knipered 3:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden kan tillåtas på platsen.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2023-11-13.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus i två plan samt garage i ett plan. Åtgärden omfattar ca 150+50 m² byggnadsarea, ca 300+50 m² bruttoarea.

Fastighetens area är 2 933 m². Fastigheten är taxerad som 210, småhusenhet, tomtmark.

Avstyckning gjordes 1999 från Knipered 3:2 för fritidsändamål efter förhandsbesked 1998-08-19 BN § 184.

Fastigheten ligger ca 300 m fågelvägen till busshållplats vid Norra Hällesåkersvägen.

I nordväst på fastigheten är det skredrisk enligt SGUs kartering.

Tillfart via Gunnavägen men samfälligheten Gunnavägen har ingen ordnad förvaltning.

Ansökan var komplett 2023-12-08.

2023-08-23 BN § 77 var byggnadsnämnden positiv till ansökan och överlämnade ärendet till bygglovsenheten för fortsatt prövning i delegation.

2023-09-12 lämnades positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med mindre volym på delegation.

Förutsättningar

Planförutsättningar

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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

22 (77)

2024-01-31

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000767

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.

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 tomt, 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.

Fastigheten ligger inte inom något av Mölnåls stads kulturmiljöområden.

Yttranden

Miljöenheten har fått tillfälle att yttra sig 2023-12-08. 2023-12-13 inkom svar från miljöförvaltningen om att tillstånd för enskilt avlopp har beviljats.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Tekniska förvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2023-12-08. 2023-12-27 inkom synpunkter som ska beaktas från trafikenheten. 2023-12-11 inkom svar från renhållningen.

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 2023-12-08, Knipered 3:2, 3:3, 3:10, 3:19. Inga synpunkter emot åtgärden har inkommit.

Bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har besiktigt platsen 2023-01-12.

Förvaltningen bedömer att platsen ligger utom sammanhållen bebyggelse.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

23 (77)

2024-01-31

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000767

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

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

Enligt 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för åtgärder utanför ett område med detaljplan om det inte behövs planläggning enligt PBL 4 kapitlet 2 eller 3 § och om åtgärden uppfyller kraven i vissa paragrafer i 2 och 8 kapitlet. Paragrafen tillämpas också vid förhandsbesked.

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). Fastigheten har höjdkurva 56 i väster och höjdkurvan 69 i sydost vilket innebär en mycket kuperad tomt. Förvaltningen bedömer att åtgärden är möjlig att lösa på ett tillfredsställande sätt med den föreslagna placeringen.

Dock behöver frågan detaljstuderas i en kommande bygglovsprövningen så att byggnaden nås via tillgänglig parkeringsplats.

Vatten och avlopp kan ordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör den samlade bedömningen att positivt pröva förhandsbesked, utan krav på planläggning, då frågan om enskilt avlopp nu är prövad.

Förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen 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 14 325 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

Ärendet har handlagts av Annika Fehrling
telefon 031-3151390, epost annika.fehrling@molndal.se

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

24 (77)

2024-01-31

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2023-000767

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. Bygg- och miljöförvaltningen kan lämna mer information.

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

Sändlista

Fakturerings

Skatteverket

Statistik

Brev om lov

(Beslut)

Miljönämnden

miljo@molndal.se

Tekniska förvaltningen

tekniska@molndal.se

Stadsbyggnadsförvaltningen

planexploatering@molndal.se

Post- och Inrikes Tidningar

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande