



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

15 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

Morten Burguet

Hultavägen 28

439 55 Åsa

§ 64

KIKÅS 1:153 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden i det västra läget inte kan tillåtas på platsen och för det östra läget lämnas positivt förhandsbesked som ersättningshus.

Ärendet

Sökanden har kommit in med ansökan enligt ovan 2025-04-02.

Ansökan avser nybyggnad av två enbostadshus, förhandsbesked. Varje tomt avses bebyggas med vardera ett enbostadshus om 1 ½ plan (200 kvm BYA) och garage (50 kvm BYA)

Åtgärden omfattar ca två gånger 250 m² byggnadsarea, ca två gånger 350 m² bruttoarea.

Fastighetens area är 4 606 m².

Fastigheten är taxerad som industrienhet och är bebyggd med en komplementbyggnad i öster om 69 kvm.

Busshållplats finns inom 200 m.

Fastigheten är belägen med kommunal anslutningspunkt för vatten och avlopp.

Läge 5 enligt stadens parkeringspolicy.

Markfuktighet våt mark enligt Skogsstyrelsen. Enligt skyfallskarteringen finns en lågpunkt på södra fastighetsgränsen.

Marken slutar cirka tre meter söder ut.

Naturvärden för grön infrastruktur råder övergripande.

Ansökan var komplett 2025-05-26 då sökanden reviderade situationsplanen.

Ärendets behandling

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 26 maj 2025, § 38.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Fastigheten omfattas av naturvärdesklass 1 på stor del, naturvårdsplanen.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

16 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

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.

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.

Yttranden

Miljönämnden har fått tillfälle att yttra sig.

Räddningstjänsten har fått tillfälle att yttra sig.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått tillfälle att yttra sig 2025-04-29. 2025-05-06 inkom svar från trafikenheten med anvisningar som ska följas.

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

17 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

Stadsserviceförvaltningen med VA-enheten och återvinning har fått tillfälle att yttra sig 2025-04-29. 2025-05-07 inkom svar med anvisningar att följa. 2025-05-06 inkom svar från renhållningen att följa.

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

Muntligt samråd har hållits med kommunekologen 2025-05-08. Det västra läget på fastigheten är olämplig att bebygga då naturvärdesklass 1 gäller enligt naturvårdsplanen.

De grannar och andra sakägare som bedömts vara berörda har fått tillfälle att yttra sig 2025-04-29, Kikås 1:130, 1:131, 1:135, 1:136, 1:137, 1:143, 1:149, 1:153 och 1:154. Synpunkter har inkommit 2025-05-12 från hälftenägaren till Kikås 1:149 angående buller under byggtid, elförsörjning m m. Förvaltningen bedömer inte som åtgärden är en betydande olägenhet för ägarna till Kikås 1:149 då en eventuell bebyggelse endast varar en begränsad tid för uppförande av byggnad.

Motivering

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2025-05-13.

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.

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. Åtgärden ur allmän synpunkt är inte en god hushållning då mark med naturvärdesklass ett tas i anspråk för det västra läget inom fastigheten.

Mark- och vattenområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön om de har betydelse från allmän synpunkt på grund deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, (3 kapitlet 6 § miljöbalken). Området har betydelse från allmän synpunkt på grund av sina naturvärden. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer att bebyggelse på platsen påtagligt kan skada områdets värden på den västra föreslagna tomtplatsen.

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

18 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

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).

Ovanstående gör att angivna förutsättningar enligt 9 kapitlet 31 §, plan- och bygglagen inte är uppfyllda och att det enskilda intresset att bygga på det västra läget 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 på det västra läget med stöd av 2 kapitlet 2 §, plan- och bygglagen och hänvisning till 3 kapitlet 6 §, miljöbalken avseende ianspråktagandet av mark med naturvärdesklass 1 enligt Mölnåls stads naturvårdsplan men är **positiva till att ersätta befintlig byggnad med ett enbostadshus.**

Ärendets behandling

Arbetsutskottet har behandlat ärendet den 26 maj 2025, § 38.

Kommunicering

Sökanden har kommunicerats om negativt förhandsbesked för det västra läget, det vill säga att åtgärden inte kan tillåtas på den västra tomtplatsen 2025-05-13. Svar med en reviderad situationsplan har kommit in 2025-05-26 där sökanden förordar att även en mindre del av fastighetens västra del ska bebyggas då inte naturområdet är fullt utrett och ledningsrätt finns på den delen av fastigheten.

Bedömning

Bygg- och miljöförvaltningen har besiktigat platsen 2025-05-13.

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

Vatten och avlopp kan ordnas med kommunalt VA.

I detta beslut har hänsyn tagits till barns rättigheter enligt FN:s barnkonvention.

Bygg- och miljöförvaltningen gör den samlade bedömningen att avslå ansökan om förhandsbesked på det västra läget och lämna positivt förhandsbesked för det östra läget.

Förvaltningens förslag till beslut

Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att byggnadsnämnden beslutar som förhandsbesked att åtgärden på det västra läget, med stöd av 2 kapitlet 2 §, plan- och bygglagen och hänvisning till 3 kapitlet 6 §, miljöbalken avseende ianspråktagandet av mark med naturvärdesklass 1

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



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

19 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

enligt Mölnåls stads naturvårdsplan, inte kan tillåtas på platsen. För det östra läget lämnas positivt förhandsbesked för nytt bostadshus som ersättning till befintlig komplementbyggnad. Byggnadsnämndens arbetsutskott överlämnar ärendet utan eget förslag.

Beslutsgång

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

Avgift

Förhandsbesked 14 700 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

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

Justerandes sign.

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sida

Sammanträdesdatum

20 (57)

2025-06-04

Byggnadsnämnden

Diarienummer BN 2025-000305

Beslutsunderlag

Reviderad baskarta	2025-05-26
Yttrande från sökande	2025-05-26
Remissvar fr Vatten- och återvinning	2025-05-07
Remissvar med erinran,---,Mölnåls Stad (Trafik)	2025-05-06
Remissvar utan erinran, KIKÅS 1:154, Mölnåls Stad (MEX)	2025-05-06
Remissvar fr Återvinning och avfall	2025-05-06
Remissvar utan erinran, KIKÅS 1:137, Jessica Lind	2025-04-30
Baskarta	2025-04-14
Sammanställning e-tjänst	2025-04-02
Följebrev	2025-04-02
Underrättelse	2025-05-13
Remissvar med erinran, KIKÅS 1:149, Tim Håkansson	2025-05-12
Remiss Remissutskick, omg. 2, 2025-04-29, 16:23	2025-04-29
Remiss Remissutskick, omg. 1, 2025-04-29, 16:09	2025-04-29

Expedieras till

Fakturering
Skatteverket

Brev om beslut

(Beslut)
Miljönämnden
miljo@molndal.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen
planexploatering@molndal.se

Kikås 1:149, hälftenägare, Tim Håkansson
Hur man överklagar bil. A
Delgivningskvitto

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