Borgholms kommun

Sammanträdesprotokoll

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Sammanträdesdatum
2022-08-10

Paragrafer
129-146

Plats och tid	KS-rum, Stadshuset, Borgholm 09:00-12:45
Beslutande ledamöter	Joel Schäfer (S), ordförande Tomas Zander (C), 1:e vice ordförande §§129-137, 139-146 Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande
Övriga närvarande	Irina Söderberg, avdelningschef Hilda Karlsson, bygglovschef Ulf Grandin, byggnadsinspektör Frida Gustafsson, miljöstrateg §138
Justerare	Marcel van Luijn med Tomas Zander som ersättare
Justeringens plats och tid	Miljö- och byggavdelningen 2022-08-15 kl 11:00

Underskrifter

Sekreterare ……..
Martina Ullfors

Ordförande ……..
Joel Schäfer

Justerare ……
Marcel van Luijn

ANSLAGSBEVIS – *anslås på kommunens digitala anslagstavla www.borgholm.se*

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp	2022-08-15	Datum då anslaget tas ned	2022-09-05
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och byggnadsnämndens arkiv		

Innehållsförteckning:

§ 129	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 130	Val av justeringsdatum och justeringsperson		4
§ 131	Anmälan om jäv		5
§ 132	Miljö- och byggnadsnämnden delegationsordning 2022-08-01	2022/706	6 - 7
§ 133	FÖRSLAG TILL NY ÖVERSIKTSPLAN, samråd	2022/770	8
§ 134	Information från Försvarsmakten om hantering av bygglovsremisser för solceller för att säkerställa bevakning av riksintressen för totalförsvarets militära del, information	2022/4	9
§ 135	BÖDA-TORP 9:11 Strandskydd, åtgärder utförda utan lov. Information	2022/810	10
§ 136	BÖDA-TORP 10:16 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2022/759	11 - 13
§ 137	MELLBÖDA 5:18 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus	2022/726	14 - 15
§ 138	SÖDRA BÄCK 4:1 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2022/701	16 - 18
§ 139	STENNINGE 2:19 Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus	2022/716	19 - 21
§ 140	NYBY 7:14 Förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus	2022/298	22 - 24
§ 141	KVARNSTAD 3:25 Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus fritidsboende	2021/887	25 - 28
§ 142	VÄSTRA VÄSSBY 1:5 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2022/549	29 - 30
§ 143	YMER 8 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	2022/868	31 - 32
§ 144	TOMTEBY 5:2 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt installation av eldstad	2022/419	33 - 34
§ 145	BÖDA-TORP 4:21 Bygglov för ändrad användning av hotell och komplementbyggnader C och D till bostadshus samt nybyggnad av radhuslägenheter och två parhus plus fasadändring	2022/541	35 - 37
§ 146	Övriga frågor och information		38

§ 129 Dnr - BN

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att kallelsen har gått ut i vederbörande ordning och godkänner den.

Ärendebeskrivning

Enligt miljö- och byggnadsnämndens reglemente § 14 ska kallelsen på ett lämpligt sätt tillställas varje ledamot och ersättare samt förtroendevald som får närvara vid sammanträdet senast fem vardagar före sammanträdesdagen.

Kallelsen ska vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet.

Beslut skickas till

-

§ 130 Dnr - BN

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Marcel van Luijn (M) och som ersättare Tomas Zander (C).

att protokollet justeras måndag 15/8-2022 kl 11:00.

Beslut skickas till

-

§ 131 Dnr - BN

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Jäv är enligt 6 kap 28 § kommunallagen när en person är partisk i ett ärende eller när det finns någon annan särskild omständighet som gör att personens opartiskhet kan ifrågasättas.

Det finns enligt 6 kap 30 § kommunallagen en skyldighet att självmant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

Dagens sammanträde

Tomas Zander (C) anmäler jäv till § 138 Södra Bäck 4:1. Ordförande tackar för informationen.

Beslut skickas till

-

§ 132 Dnr 2022/706 BN

Miljö- och byggnadsnämnden delegationsordning 2022-08-01

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att anta delegationsordningen att anta delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnd. Med stöd av kommunallagen delegerar miljö- och byggnadsnämnden till förtroendevalda och anställda enligt följande uppställning att besluta på nämndens vägnar i angivna slag av ärenden.

Sammanfattning av ärendet

Generella bestämmelser för delegation gällande Miljö- och byggnadsnämnden.

Ärendebeskrivning

Delegation innebär rätten att fatta beslut i annans ställe.

Beslut fattat av delegat har samma rättsverkan som nämndens egna beslut.

Enligt 6 kapitlet 37 § och 7 kapitlet 5-8 §§ i kommunallagen (SFS 2017:725) får en nämnd (inklusive kommunstyrelsen), med vissa undantag, delegerar till ett utskott, en förtroendevald i nämnden eller en anställd i kommunen att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En individ eller instans som fått en sådan beslutanderätt kallas i detta dokument för delegat.

Delegerad beslutanderätt får inte utövas i ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Delegat ansvarar också för att samråd med berörda sker inför beslut. Utöver denna delegationsordning finns en särskild delegationsordning avseende personal- och organisationsfrågor.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-01
Förslag till delegationsordning, utkast, 2022-07-28
Delegationsordning för miljö- och byggnadsnämnden, 2022-02-23 §37

Lagstöd

Kommunallagen 6 kap 37 § och 7 kap 5 - 8 §§

Dagens sammanträde

Avdelningschefen föredrar ärendet. Genomgång av förslag på delegationsordningen.

Ordförande tackar för redogörelsen

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnde

---

§ 133 Dnr 2022/770 BN

FÖRSLAG TILL NY ÖVERSIKTSPLAN, samråd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att besluta om eventuella synpunkter och lämna de senast 2022-08-31 till kommunstyrelsen

Ärendebeskrivning

Borgholms kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan. Förslaget finns nu tillgänglig att ta del av och lämna synpunkter på under tiden 2022-06-01 till 2022-08-31.

Översiktsplanen ska vägleda beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Enligt Plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan. Samrådsförslaget fastställdes av kommunstyrelsen 2022-05-03 § 63.

Förslaget till ny översiktsplan, inklusive tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och bilaga, finns tillgängligt på:

- www.borgholm.se/oversiktsplanering
- Stadshuset, Östra Kyrkogatan 10 i Borgholm
- Biblioteken i Rälla, Runsten, Löttorp och Borgholm

Alla är nu välkomna att lämna skriftliga synpunkter under samrådstiden. Sista dagen för att lämna synpunkter är den 31 augusti 2022. Synpunkter kan lämnas via kommunens hemsida, med e-post till oversiktsplan@borgholm.se, med post till Borgholms kommun eller via vykort tillgängliga på kommunens bibliotek och i Stadshuset i Borgholm.

Beslutsunderlag

Meddelande om samråd, 2022-06-16

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 134 Dnr 2022/4 BN

Information från Försvarsmakten om hantering av bygglovsremisser för solceller för att säkerställa bevakning av riksintressen för totalförsvarets militära del, information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att tacka för informationen

att lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Försvarsmakten meddelade via ett yttrande som inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2022-06-28 om att informera om gällande bygglov för solcellsinstallation inom områden som är av riksintresse för totalförsvarets militära del.

Informationen finns även tillgänglig på Försvarsmaktens hemsida, se länk: www.forsvarsmakten.se/riksintressen

Beslutsunderlag

Yttrande Försvarsmakten, bet FM 2022-15610:2, 2022-06-28

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör och bygglovschefen informerar om ärendets art. Diskussion.

Ordförande tackar för informationen och lägger den till handlingarna.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 135 Dnr 2022/810 BN

BÖDA-TORP 9:11 Strandskydd, åtgärder utförda utan lov. Information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att tacka byggenheten för information i ärendet och lägger den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden tog beslut 2022-01-26 §13 i ärendet. Ordförande och förvaltningen har mottagit en hel del klagomål, både skriftligen samt via telefon.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott önskar en uppdatering i ärendet. Byggnlovschefen informerar vad som händer i ärendet.

Ordförande tackar för informationen

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 136 Dnr 2022/759 BN

BÖDA-TORP 10:16 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

att ny huvudbyggnad ska ha koppling till befintlig lada

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Kärrslundsgatan. Området karakteriseras av spridd bybebyggelse som omgärdas av alvar och åkerlandskap.

Platsen som ansökan avser ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- avloppsnät då den ligger inom verksamhetsområde.

Området ligger inom den fördjupade översiktplanen för Byxelkrok(FÖP). Det är utpekat för bebyggelseutveckling där hänsyn ska tas till områdets kulturhistoriska värden. På sidan 57 i FÖP står följande: ”Bedömningen är att området kan utvecklas med fler bostäder. En utveckling innebär i första hand enstaka byggnader där naturmark och öppna ytor bevaras och stor hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Förtätningar och andra förändringar får bara ske på ett sådant sätt att de kulturhistoriska värdena inte går förlorade. Gårdsmiljöer bör bevaras intakta och avstyckning av tomtmark ska undvikas. Det är viktigt att viss åker- och betesmark mellan husen fortsättningsvis hålls öppen.”

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Det finns en skyddad art rapporterad strax utanför aktuell plats, med +- 50 meter mot Enerums alvar. Kontakt med Länsstyrelsen är lämplig innan någon åtgärd sker på området då dispens kan krävas.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB och kommunens VA-samordnare.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Två yttranden med synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Böda-Torp 10:19 skriver i sitt yttrande anser att det kommer störa sikten och att en placering öster om ladan är mer lämplig.

Ägarna till fastigheten Böda-Torp 10:33 skriver i sitt yttrande att de är oroliga för framtida byggnation om avstyckning sker. Samt undrar om tillfartsväg.

Sökande sökte först på fyra nya fastigheter, men har efter diskussion med förvaltningen ändrat ansökan till att avse enbart en ny huvudbyggnad till befintlig lada.

Svar på grannyttranden från förvaltningen: Exakt placering av ny byggnad prövas i bygglovet, enbart markens lämplighet för ny byggnation prövas i förhandsbeskedet.
Att någons sikt skyms är inte en sådan påverkan som kan avses i 2 kap 6 § a plan- och bygglagen(PBL) då det ej menligt påverkar någons hälsa ur en medicinsk eller hygienisk aspekt.
Befintlig väg till ladan kommer även användas fortsättningsvis som tillfart enligt samtal med sökande. Åtgärden avser att uppföra ett bostadshus till befintlig lada, inte avstyckning av ny fastighet.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, 2022-07-22
Situationsplan i DWG, 2022-07-04
Sammanställning, 2022-07-04

Bedömning
Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen(PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, sid 51.

Åtgärden avser förhandsbesked för att uppföra en huvudbyggnad intill befintlig lada. Enligt sökande ska inte fastigheten styckas av för åtgärden. Beslutet villkoras med att ny huvudbyggnad ska ha koppling till befintlig lada genom att placering sker i närheten av denna och på så sätt bevarar en kulturhistorisk bebyggelsestruktur på

platsen. Utformning och exakt placering bedöms i bygglovet där stor vikt ska läggas på att det ska passa in i det kulturhistoriska landskapet på platsen.

Enligt den fördjupade översiktplanen för Byxelkrok så anges det, på sidan 57(område A9), att förtätningar och förändringar i området kan ske om de kulturhistoriska värdena bevaras. Avstyckning av tomtmark ska ej ske för att gårdsmiljöer ska behållas intakta och den åker- och betesmark som finns ska bevaras mellan husen. Därav gör förvaltningen bedömningen att en huvudbyggnad intill befintlig lada kan beviljas då det är en mindre förändring i området som ändå bevarar de värden som ska skyddas.

Den västra delen av fastigheten ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA så ny byggnad kan ansluta sig till det om den placeras inom detta område.

Tillfartsväg finns till fastigheten idag.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Dagens sammanträde
Bygglovschefen informerar om ärendet.

Yrkande
Tomas Zander (C) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

---

§ 137 Dnr 2022/726 BN

MELLBÖDA 5:18 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Brännegatan. Området karakteriseras av slyskog och ängsmark. Vid besök på platsen av handläggare noterades att området idag består av ogenomtränglig slyskog, så några naturvärden kunde ej bekräftas. På ängen bredvid noterades några arter.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- avloppsnät och kommer troligtvis intas i verksamhetsområde.

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Det finns några både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Området gränsar till ett av skogsstyrelsens naturvärdesobjekt med biotopskydd.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-20
Markplaneringsritning, 2022-06-30
Ansökan, 2022-05-31

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, sid 51.

Framtida byggnader kommer kunna koppla sig till kommunalt VA på platsen.

Tillfartsväg är redovisad i tidigare förrättning på platsen.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Dagens sammanträde
Bygglovschefen föredrar ärendet.

Yrkande
Tomas Zander (C) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

---

§ 138 Dnr 2022/701 BN

SÖDRA BÄCK 4:1 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att invänta mer information på miljö- och byggnadsnämndens möte.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus samt komplementbyggnader på fastigheten Södra Bäck 4:1.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Bäckvägen. Området har en radbyskaraktär med omkringliggande jordbruksmarker.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten som avtalskund.

Provgrop är ej granskad av miljöenheten då förvaltningen ställer sig negativ till åtgärden.

Området omfattas av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Området ingår i den nationella och regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet: Södra Bäck.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

Sökanden har kommunicerats förvaltningen förslag till beslut. 2022-07-19 inkom sökanden med yttranden där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-22
Ansökan, 2022-05-24
Karta, 2022-05-24

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Motivering

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § PBL användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Åtgärden utgör visserligen en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, s 51. Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) bedöms inte uppfyllda.

Platsen hyser höga naturvärden då flertalet fridlysta och rödlistade arter rapporterats. Främst fåglar har noterats så platsen bedöms ha höga värden som fågellokal.

Åtgärden skulle även ta jordburksmark i anspråk. Enligt 3 kap 4 § Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Att bevilja förhandsbesked bedöms därmed olämpligt då det skulle störa de värden som finns på plasten idag och därmed strida mot 2 kap 2 § pkt 1 Plan- och bygglagen och 3 kap Miljöbalken.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas

Dagens sammanträde

Bygglovschefen redogör för ärendet. Diskussion om en naturvårdsinventering (NVI) i området. Man ska ta hänsyn till jordbruksmark men nämnden anser även att det är en naturlig fortsättning på byn.

Jäv

Tomas Zander (C) anmäler jäv och deltar inte vid ärendets beredning eller beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 139 Dnr 2022/716 BN

STENNINGE 2:19 Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att genomföra en besiktningsresa och besöka platsen innan miljö- och byggnadsnämndens möte den 25/8

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.

Fastigheten gränsar till med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i slutet av stenninge bygata. Området karakteriseras av jordbruksmark i form av ängs och betesmark.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnader anslutas till allmänt vatten- avloppsnät och upptas i verksamhetsområde.

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i området.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet och även i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering.

Området ligger delvis inom skogsstyrelsens nyckelbiotopområde.

Vid besök på platsen 2022-06-13 framkom att platsen består av en betad löväng, vissa delar lite igenväxt. Platsen bedöms ha höga naturvärden lokalt: ek, asp, hassel, oxel, gullviva, majsmörblomma, tandrot, humleblomster bland annat. Andra naturvärden som död ved och ett bohål för häckande fågel sågs vid tillfället.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Åtta yttranden med synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheterna till Stenninge 2:59, 2:60,2:58,2:50, 2:61, 2:53, skriver samtliga i sitt yttrande att de anser att det idag redan finns en naturlig gräns för befintlig bebyggelse med en vändplats och sen en stenmur mot där planerad åtgärd är ansökt. De anser inte att området ska utökas mer, dels då vägen inte kan ta mer be-

lastning utan då krävs annan infart till de nya fastigheterna, men även då det redan är bebyggt mycket i området.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökande inkom med yttrande samt ändring av ansökan 2022-07-26, där sökande placerar de nya tomterna längre ifrån de befintliga för att tillskapa en ny tillfartsväg.

Sökanden har kommunicerats förvaltningen förslag till beslut. 2022-07-14 inkom sökanden med ett yttrande där de då vidhöll sin ansökan. När det nya förslaget inkom så har kommunicering med sökande skett via telefonsamtal med handläggaren 2022-07-26.

Den nya placeringen av fastigheterna på sökandes nya ansökan ändrar inte förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, 2022-07-28
Ansökan, 2022-05-27
Situationsplan, 2022-07-26

Bedömning
Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Motivering

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen(PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Åtgärden kan inte ses som en komplettering till befintlig bebyggelse då det mellan den befintliga bebyggelsen och de planerade nya fastigheterna går en mur som är en naturlig avgränsning och avslut på området med en vändplan i slutet på gatan. De planerade fastigheterna ligger inom och sträcker sig därmed även in emot ett obebyggt område i öster som hyser höga naturvärden. Med det nya förslag som sökande skickade in 2022-07-26 så blir glappet mellan befintlig bebyggelse och ny ännu större och de nya tomterna får ingen koppling alls till befintlig bebyggelse. Det nya förslaget gör även att ännu mer jordbruksmark tas i anspråk för anläggande av ny tillfartsväg.

Platsen ligger i anslutning till ett av de mest attraktiva områden inom kommunen där det råder stor efterfrågan på tomtmark och där minst 10 nya bostadshus har uppförts utan detaljplan de senaste åren.

Förvaltningen bedömer att vidare utveckling av området ska föregås av planläggning. Detta då motstridiga intressen finns för en utveckling av området, dels då det hyser höga naturvärden men även gällande vägsituationen, något som måste tas i beaktande. Med den utveckling som skett de senaste tio åren så har området utvecklats till en sammanhållen bebyggelse som enligt 4 kap 2 § plan- och bygglagen ska föregås av planläggning. Detta på grund av dess omfattning och påverkan på omgivningen samt att ett behov av samordning finns. För att få ett mer övergripande grepp på utvecklingen i området med tanke på bebyggelse, Va-anläggning, vägar och övrig infrastruktur samt natur- och kulturvärden på platsen.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas.

Dagens sammanträde
Bygglovschefen föredrar och informerar nämnden.

Nämnden bedömer att en besiktningsresa bör genomföras innan miljö- och byggnadsnämndens möte den 25/8.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

§ 140 Dnr 2022/298 BN

NYBY 7:14 Förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar förslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Fastigheten bildades i sin ursprungliga utformning med tre tomter 1970-07-09 och sammanslogs till er fastighet 1989-10-23 och har aldrig tagits i anspråk för byggnation. Området som ansökan avser ligger utmed Len-Johans väg. Området karakteriseras av orörd natur och åker- och betesmark runtom.

Kommunal vattenledning går utanför fastigheten

Miljöavdelningen har ej tillfrågats om enskilt avlopp då byggenheten är negativ till åtgärden.

Området ligger inom riksintresse för: kulturmiljövården (Källa-Persnäs odlings- och kustbygder). Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i området. Skogsområdet består av en ek och ask skog där många noterade arter signalerar ett högt naturvärde. Noterade arter är skogsalm (CR, akut hotad) ormbär, tvåblad, liljekonvalj, sankt Pers nycklar, gullviva, tandrpt, skogsviol, flenört,. blåsippa, ekorrbär, lundgröe, gulsippa, skogskornell, olvon m.fl. är noterade. Vid vägen finns noterat Trubbstarr (VU, sårbar). Alla orkideér är fridlysta. Enligt miljöhandläggare så bedöms området hysa värden som nyckelbiotop. Handläggare besökte platsen 2022-03-04.

Området gränsar till mark som ingår i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering där flera arter också är noterade med högt naturvärde.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

Sökanden har kommunicerats förvaltningen förslag till beslut. 2022-06-15 inkom sökanden med yttranden där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-25

E-post meddelande, 2022-02-28

Karta, 2022-02-28

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Motivering

Fastigheten styckades av 1970 med dåvarande förhandsbesked och nytt 1989 vid sammanslagningen. Sedan fastigheten 1970 avstyckats för bostadsändamål, som skedde för över 50 år sedan, konstateras att såväl byggnads- som miljölagstiftning i väsentliga delar har förändrats. Redan utan dessa förändringar så gäller enligt praxis att avstyckningar äldre än ca 10 år anses inaktuella och därför inte kan åberopas vid ansökningar om förhandsbesked/bygglov.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till

beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan

användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB tillämpas.

Vid planläggning och i enskilda ärenden skall enligt 2 kap 3 § PBL byggnadsnämnden, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur 3(3) och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas. Även andra aspekter som regleras i 2 kap kan

behöva tas med i bedömningen, t.ex. om den tilltänkta platsen är lämplig med hänsyn till kraven på anpassning till landskapsbilden.

Enligt den av Borgholms kommun antagna översiktsplanen gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller

förhandsbesked att åtgärden skall uppfylla bestämmelserna i PBL 2 kap. Den får inte heller strida mot Miljöbalkens 3:e och 4:e kapitel. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen t.ex. malm-bebyggelse. Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsätt-

ning överensstämmer med riktlinjerna i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturminnesvård och rörligt friluftsliv.

Åtgärden utgör inte en komplettering till befintlig bebyggelse och skulle utgöra en olämplig spridning av bebyggelsen. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, sid 51.

Enligt utdrag ur artdataportalen samt besök på platsen av miljöhandläggare så hyser platsen höga naturvärden som bör bevaras. Både ask och alm är akut hotade arter där friska individer måste skyddas för att stärka artens överlevnad. Platsen hyser värden som nyckelbiotop och är därmed ej lämplig att bebygga.

Flertalet andra rödlistade och fridlysta arter finns även noterade på platsen vilka skulle ta skada vid en exploatering i form av byggnation och anläggande av avlopp på fastigheten.

Kommunalt vatten finns i närheten. Men avseende avlopp så anser förvaltningen att enskilt avlopp blir svårlöst på platsen i och med dess höga naturvärden.

Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) bedöms inte uppfyllda.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas.

Konsekvensanalys

I ett förhandsbesked så bedöms om marken är lämplig för det ansökta ändamålet. Om positivt förhandsbesked ges så anses det lämpligt att bebygga platsen. Det går inte att avgränsa att förhandsbesked till att bara gälla en liten del av fastigheten utan den ansökta platsen bedöms i sin helhet. Då fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse så kommer bygglov ej krävas för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader så vid positivt beslut så tappar man kontrollen över vad som sker med fastigheten och dess naturvärden.

Att bevilja förhandsbeskedet skulle sända signaler till medborgare att det godtas att inte följa översiktplanen och den sätts därmed ur spel. Det kan då vara fler som försöker bebygga gamla avstyckade fastigheter som enligt dagens lagar är rent av olämpliga för det syftet.

Dagens sammanträde
Byggnadsinspektören föredrar ärendet.

Yrkande
Tomas Zander (C) med instämmande av Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

§ 141 Dnr 2021/887 BN

KVARNSTAD 3:25 Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela negativt förhandsbesked

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger delvis utmed en avsticksväg i området som slutar med en vändplan. Området karakteriseras av orörd natur, som tidigare varit betesmark men nu är igenvuxen snårskog.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät och förmodligen intas i verksamhetsområde.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

Området ligger inom riksintresse för naturvården: östra ölands strandängar

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

På fastigheten finns fornlämning i form av flertalet stensträngar. Sökande har fått beslut från länsstyrelsen som begränsat en yta lämplig för åtgärder som ej påverkar fornlämningarna.

Det finns flera fridlysta arter noterade i området. En naturvärdesinventering(NVI) har tagits fram där området närmast den befintliga stigen som hålls öppen från sly och slån är bedömd att ha naturvärde klass 2(högt naturvärde). De arter som noterats är livskraftiga men fridlysta orkidéer. Det krävs en dispens från artskyddsförordningen innan några åtgärder vidtas på fastigheten. Med grund i den NVI som tagits fram så görs bedömningen att dessa arter skulle gynnas av att marken röjs upp på platsen.

Området ingår, i länets natur- och kulturvårdsplan, östra ölands sjömarker (klass 1-högsta naturvärde).

Området gränsar till det utökade strandskyddet.

Området ingår i den nationella och regionala bevarandeplanen för odlings-landskapet (Kvarnstad och sjömarkerna i Borgholms kommun).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Fyra yttranden med synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Kvarnstad 3:17, 3:31, 3:19 och 3:30 framför ungefär samma synpunkter på åtgärden. Dessa är att de ser negativt på att planerade tomter förläggs där en stig idag ligger som går ner till stranden och som flera i området nyttjar vilket gör att allmänhetens tillgång till strand och strandskyddat område begränsas, vilket påverkar det rörliga friluftslivet. Flera yttrande anser att planläggning borde utföras om området ska bebyggas mer då det hänt en del de senaste åren och flera motstridiga intressen finns på platsen både avseende naturvärden, fornminnen, rörligt friluftsliv och vägar. En granne har ett dräneringsrör som ligger på ansökt plats och befarar att detta påverkas, då området blir fuktigt så måste de ha det och de säger sig ha tillstånd från markägaren.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden.

Sökanden har i yttrande 2022-07-25 skrivit att stigen som idag ligger inom tomterna A och B kan förflyttas till vändplanen på vägen och gå ner och ansluta nedanför tomterna till befintlig stig där, Sökande har bifogat en skiss på detta. Sökande har meddelat att det ej finns något servitut på dräneringsröret som ligger på platsen för ansökt åtgärd.

Förvaltningen var i början smått positiv till tomt A och B men negativt inställd till tomt C. Efter inlämnad NVI från sökande som visade på höga naturvärden på platsen för A och B samt flertal grannars negativa yttranden så har förvaltningen ändrat sitt ställningstagande till negativ till hela åtgärden. Avseende tomt C så är förvaltningens farhågor att enbart tomt C bebyggs och därmed skapas en fastighet som strider mot översiktplanens intentioner. Även i inskickad NVI står att den gäller en byggnad på ca 70 m^2 trots att förhandsbesked är sökt på tre fastigheter. Detta gör att förvaltningens farhågor stärks om att sökandes uppsåt är att bara bebygga en tomt. Sökande har tidigare sökt på en fastighet med samma placering som tomt C, 2020-09-24 fick sökande avslag på den ansökan och vid överklagande så gick både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen på nämndens linje och MÖD gav ej prövningstillstånd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-29
Bilaga , 2022-06-01
Ansökan, 2021-10-12
Karta, 2021-10-12

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen(PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Motivering

Åtgärden avseende tomt A och B utgör förvisson en komplettering till befintlig bebyggelse med sin placering mittemot 3:30 och 3:31 längs med befintlig väg. Men de sträcker sig in mot ett tidigare obebyggt område. Däremot tomt C bryter helt bebyggelsemönstret på platsen då den ej heller får någon koppling till befintlig väg och hamnar mitt i obebyggd mark. I Borgholms kommuns översiktplan står att läsa följande ” Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsättning överensstämmer med riktlinjen i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturminnesvård och rörligt friluftsliv”. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, se sid 51.

En viktig sak att värna på Öland är just det rörliga friluftslivet. Stigen som finns på platsen nyttjas idag av många enligt boende och är en viktig väg ned till stranden och därmed allmänhetens tillgång till denna. Dock är en stig flyttbar så i detta hänseende ska även platsens naturvärden beaktas. Dessa är lokaliserade till just den uppröjda stigen vilket indikerar att de arter som finns på platsen gynnas om marken röjs upp. Enligt 3 kap 6 § MB ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Det finns även flera fornminnen på platsen men här har Länsstyrelsen godtagit åtgärd inom ett begränsat område som ej påverkar dessa negativt men risk finns att fler fornminnen finns gömda i snårskogen som idag råder på platsen.

Förvaltningen bedömer att vidare utveckling av området ska föregås av planläggning. Detta då flera motstridiga intressen finns på platsen både avseende naturvärden, fornminnen, vägar, markfuktighet, det rörliga friluftslivet och betydelsen av att området fortsatt utvecklas på ett enhetligt sätt som tar alla aspekter i beaktande.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas.

Dagens sammanträde
Byggnadsinspektören informerar om ärendet.

Yrkande
Tomas Zander (C) med instämmande av Marcel van Luijn (M) yrkar för att meddela negativt förhandsbesked

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

---

§ 142 Dnr 2022/549 BN

VÄSTRA VÄSSBY 1:5 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

att byggnader ska placeras inom tomtens västra del, enligt situationsplan
att byggnader ska utformas som 1-planhus

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Området som ansökan avser ligger utmed Hökgatan. Området karakteriseras av åkermark och skogsdungar med blandad bebyggelse.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden ansluts till allmänt vatten och avloppsnät som avtalskund.

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Trädslaget ask finns rapporterade på platsen. Om askar tas hänsyn till vid grävning/bebyggelse bedöms det inte innebära någon påverkan. I övrigt inga rödlistade arter noterade.

Ansökan har remitterats till, Eon och Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har inkommit till dagens datum. Sista dagen att inkomma med yttrande är 2022-08-05.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-26
Situationsplan i pdf, 2022-07-18
Ansökan, 2022-04-25

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med

detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Motivering

Under ärendets handläggning framkom det att vatten- och avloppsledningar (VA) korsar fastighetens norra del och dessa har ett särskilt säkerhetsavstånd att förhålla sig till. Säkerhetsavståndet har kommunicerats med sökande så bostadshuset placeras korrekt.

Vidare framkom det även att Eon har en lågspänningsluftledning som även den korsar fastigheten och den också har ett säkerhetsavstånd att förhålla sig till. Sökande kommunicerandes svar från Eon och sökande valde då att flytta placeringen för att hålla sig på behörigt avstånd till luftledningen.

Den ansökta åtgärden kan anslutas till det allmänna VA-nät som avtalskund.

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, s. 51. Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) bedöms uppfyllda.

Dagens sammanträde
Bygglovschef och byggnadsinspektören föredrar ärendet.

Yrkande
Tomas Zander (C) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden

§ 143 Dnr 2022/868 BN

YMER 8 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 24 m² byggnadsarea (24 m² öppenarea).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad i form av takläggning på befintlig pergola.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 72.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 200 m² fördelat på 150 m² huvudbyggnad samt 50 m² uthus eller annan gårdsbyggnad, endast ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 24 m² vilket totalt blir 234 m² tillsammans med övriga byggnadsareor, två uthus eller annan gårdsbyggnad.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dagens datum. Sista dagen att inkomma med yttrande är 2022-08-10.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut.

2022-07-31 inkom sökanden och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-26
Ansökan, 2022-07-12
Förenklad nybyggnadskarta, 2022-07-25

Bedömning

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Dagens sammanträde

Bygglovschefen föredrar ärendet.

Det vore bra om förvaltningen kontaktar sökande om olika alternativ innan miljö- och byggnadsnämndens sammanträde den 25/8.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) med instämmande av Tomas Zander (C) yrkar bifall till att bevilja bygglov

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

---

§ 144 Dnr 2022/419 BN

TOMTEBY 5:2 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende med 111,3 m² byggnadsarea (183,6 m² bruttoarea och 10,56 m² öppenarea).

att Bo Andersson godtas som kontrollansvarig.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Ansökan avser skifte 4. Området som ansökan avser ligger utmed väg 136. Området karakteriseras av spridd bebyggelse längs med vägen med ett skogsbälte ner mot kusten.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

Sökanden har visat att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov samt att kvalitén på vattnet är tjänligt.

En del av området ligger inom riksintresse för: naturvården (Kustädellövskog).

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Fastigheten omfattas av det utökade strandskyddet. Men byggnaden placeras inte inom detta område.

Området längre ner på fastigheten ligger inom område utpekat av skogsstyrelsen som naturvärdesobjekt.

Det finns ett fåtal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Området längre ner på fastigheten ingår i länets naturvårdsplan: Kustädellövskogen mellan Borgholm och Halltorp (klass 1-högsta naturvärde).

Platsen för planerad byggnation ligger inom länets kulturvårdsplan (Räpplinge socken)

Förvaltningen har bedömt utifrån Boverkets framtagna skrift ”hur mycket bullrar det” att med angiven placering av byggnaden så kommer de uppfylla kraven i plan- och bygglagen avseende buller.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dagens möte, grannar har till 2022-08-11 på sig att inkomma med yttrande

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-28
Vattenprovsintyg, 2022-07-26
Brunnsprotokoll, 2022-06-10
Fasadritning, 2022-05-02
Situationsplan i pdf, 2022-05-02
Planritning, 2022-05-02
Ansökan, 2022-03-27
Situationsplan i pdf, 2022-05-02
Fasadritning, 2022-05-02

Bedömning

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Den ansökta åtgärden passar bra in i bebyggelseområdet.

Placeringen smälter väl in på platsen och blir inte dominerande från vägen med dess placering. Byggnadens placering påverkar inte det känsliga naturområdet som ligger längre ner mot väster på fastigheten.

Tillgång till vatten finns och miljöenheten har bedömt att enskilt avlopp kan ordnas.

Tillfartsväg finns till fastigheten.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

Dagens sammanträde

Bygglovschefen föredrar ärendet för nämnden.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att bevilja bygglov

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 145 Dnr 2022/541 BN

BÖDA-TORP 4:21 Bygglov för ändrad användning av hotell och komplementbyggnader C och D till bostadshus samt nybyggnad av radhuslägenheter och två parhus plus fasadändring

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadens nämnden

att bevilja bygglov för ändrad användning av hotell och komplementbyggnader C och D till bostad samt nybyggnad av två parhus E och F med 120 m² byggnadsarea/per hus.

att avslå bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, hus G, 182 m² byggnadsarea

att Janet Wilmontson godtas som kontrollansvarig.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser dels bygglov för ändrad användning av huvudbyggnaden(Solö Wärdshus) och två komplementbyggnader (C och D) till bostäder. Ansökan avser även nybyggnad av två parhus (E och F) samt ett flerbostadshus med fyra lägenheter(G).

Solö Wärdshus (tidigare Olanders pensionat) startades 1923. Det var då det första pensionatet på norra Öland. Dess huvudbyggnad och förgård är därmed en symbol för den tidiga turismen på öland.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 51 och den fördjipade översiktplanen för Byxelkrok. Området med Solö wärdshus ligger inom bestämmelsen BHI = bostad/handel i ett plan. Resterande del av fastigheten ligger inom bestämmelse BFI= Fristående bostäder i ett plan. Inom BFI läggs parhusen och de komplementbyggnader som ändras till bostäder, medan inom BH område ligger själva huvudbyggnaden och flerbostadshuset med fyra lägenheter.

Inom BFI = Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 527 m² uppdelat på huskroppar på max 120 m² per 800 m² tomtplats, är högsta byggnadshöjd 4,5 m, maximal taklutning ska vara 35 grader, ska bostadsbyggnader placeras 6 m från fastighetsgränsgräns och 4,5 m från intilliggande byggnader, får punktprickad mark inte bebyggas.

Inom BFI: Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på 390 m² (uppdelat på 38+112+120+120) m², har en byggnadshöjd på 3,4 m, med en taklutning på 35 grader, placeras 6 m från närmsta tomtgräns, placeras mer än 4,5 m från intilliggande byggnader, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Inom BHI: Enligt gällande detaljplan, är högsta byggnadshöjd 4,5 m, maximal taklutning ska vara 35 grader, ska bostadsbyggnader placeras 6 m från fastighetsgränsgräns och 4,5 m från intilliggande byggnader, får punktprickad mark inte bebyggas.

Inom BHI: Föreslagen byggnation medför en byggnadshöjd på 3,3 m, med en taklutning 35 grader, placeras 7,5 m från närmsta tomtgräns och placeras 4,5 m från intilliggande byggnader, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Inget grannehörande har skett då åtgärden är planenlig men synpunkter har inkommit från ägarna till Böda-torp 4:20 och Böda-torp 4:34.

Ägarna till Böda-torp 4:20 anser placeringen av byggnad G som olämplig då den dels kommer påverka deras utsikt mot havet samt även ljusförhållandena till deras bostad speciellt på vinterhalvåret.

Ägarna till Böda-torp 4:34 är orolig för den ökade trafiken på den lilla grusvägen förbi deras fastighet om den ska användas som infart till bostäderna på norra delen av Böda-torp 4:21.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökande vidhåller sin ansökan och vill få den prövad i nämnden enligt telefonsamtal med handläggare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-25
Planritning, 2022-07-15
Fasad, plan och sektionsritning, 2022-07-06
Fasad och planritning, 2022-07-06
Fasad och planritning, 2022-07-06
Fasad, plan och sektionsritning, 2022-07-06
Markplaneringsritning, 2022-06-08
Situationsplan i pdf, 2022-06-08
Ansökan, 2022-04-23
Fasadritning, 2022-06-08
Fasad och planritning, 2022-04-23

Bedömning

Den ansökta åtgärden avseende byggnader C, D, E, och F inom BFI område och ändrad användning av huvudbyggnad A uppfyller kraven enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) samt 8 kap 1 § PBL.

Den ansökta åtgärden avseende nybyggnad av flerbostadshus med fyra lägenheter inom BHI område är förenlig med detaljplanens syfte men strider mot 2 kap 6 § pkt 1, med hänsyn till stadsbilden, platsens kulturvärden och en god helhetsverkan. Solö var det första pensionatet som startade på norra öland och dess huvudbyggnad samt förgårdsmark har därmed höga kulturvärden och är viktig att bevara. Det bedöms ej som lämpligt att förlägga en byggnad på framsidan av Solö som skymmer huvudbyggnaden och tar förgårdsmarken i anspråk. Den öppna stadsbilden upplevs idag som en entré till den attraktiva hamnmiljön. En utveckling av bostäder i detta område skulle därmed innebära en stor förändring av stadsbilden och upplevelsen av platsen. Bygglov enligt 9 kap 30 § och 2 kap 6 § pkt PBL kan därmed ej beviljas.

Dagens sammanträde

Bygglovschefen föredrar ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) med instämmande av Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden

---

§ 146 Dnr - BN

Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

- Bygglovschefen informerar om Halltorp 1:49, Halltorp 1:50.
- Bygglovschefen informerar om förfrågningar avseende solceller.
- Avdelningschefen informerar om buller. Det har inkommit en del klagomål. Miljö- och byggnadsnämnden ser gärna mer och fördjupad information klagomålen.
- Diskussion om fastigheten Södra Munketorp S:2, då en byggnad ligger ute på Hemnet till försäljning.