Borgholms kommun

Sammanträdesprotokoll

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Sammanträdesdatum
2022-09-07

Paragrafer
147-160

Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, kl 10:00-12:45	
Beslutande ledamöter	Joel Schäfer (S), ordförande	§ 152 - § 157, § 159 - § 160
	Tomas Zander (C), 1:e vice ordförande	(ordförande § 147 - § 151, § 158)
	Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande	

Gallrat enligt OSL 2009:400 samt GPDR EU 2016/679

Övriga närvarande	Irina Söderberg, miljö- och byggchef	
	Hilda Karlsson, bygglovschef	
	Ulf Grandin, byggnadsinspektör	
	Åsa Bejemar, plansamordnare	§ 151 - § 152
	David Nyberg, byggnadsinspektör	§ 152 - § 153, § 159 - § 160
	Helen Wertwein Haavikko, GIS-samordnare	§ 151
	Eva Nahlman, bygglovshandläggare	§ 159

Justerare: Tomas Zander, Marcel van Luijn

Justeringens plats och tid: KS-rummet, Stadshuset plan 3, 2022-09-12 kl 13:00

Underskrifter

Sekreterare ……...
Elin Nilsson Walldén

Ordförande ……...
Joel Schäfer Tomas Zander

Justerare ……
Marcel van Luijn

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp: 2022-09-12 Datum då anslaget tas ned: 2022-10-03

Förvaringsplats för protokollet: Miljö- och byggnadsnämndens arkiv

Innehållsförteckning:

§ 147	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 148	Val av justeringsdatum och justeringsperson		4
§ 149	Anmälan om jäv		5
§ 150	BN 2022/4 Remiss från arbetsgrupp för fullmäktigeuppdrag § 146/2020 - Politisk organisation, beslut om yttrande		6
§ 151	BÖDA-TORP 9:11 Föreläggande att vidta rättelser inom strandskyddsområde	2021/1423	7 - 11
§ 152	SAMMELSTORP 2:8, skifte 1 Planbesked för enbostadshus	2022/666	12 - 14
§ 153	NORRBÖDA 9:6 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2022/965	15 - 16
§ 154	BINNERBÄCK 2:57 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus	2021/1057	17 - 19
§ 155	GUNNARSTORP 1:6 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2021/1045	20 - 22
§ 156	LOFTA 3:18 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad	2022/635	23 - 24
§ 157	VEDBORM 2:98 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad samt mur och plank	2022/780	25 - 27
§ 158	XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad	2022/376	28 - 29
§ 159	XXX Åtgärder utförda utan lov	2022/662	30 - 32
§ 160	BN 2022/ Övriga frågor och information		33

§ 147 Dnr -

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

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.

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om de anser att kallelsen har gått ut i vederbörande ordning och om man kan godkänna den och dagordningen, och konstaterar att så är fallet.

Beslut skickas till

-

§ 148 Dnr -

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Marcel van Luijn (M).

att protokollet justeras måndag 2022-09-12 kl 13:00.

Ärendebeskrivning

Justering av protokollet ska enligt 5 kap 69 § kommunallagen ske senast fjorton dagar efter sammanträdet.

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämnden om man kan välja Marcel van Luijn (M) att jämte ordförande justera dagens protokoll måndag 2022-09-12 kl 13:00, och konstaterar att så är fallet.

Beslut skickas till

-

§ 149 Dnr -

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att notera att Joel Schäfer (S) anmäler jäv till § 158 och 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

Joel Schäfer (S) anmäler jäv till § 158 och deltar inte i beredning eller beslut av ärendet.

Beslut skickas till

-

§ 150 Dnr 2022/4 BN

BN 2022/ Remiss från arbetsgrupp för fullmäktigeuppdrag § 146/2020 - Politisk organisation, beslut om yttrande

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att besluta om att lämna eventuella synpunkter på arbetsgruppen för fullmäktigeuppdrags föreslagna ändringar i den politiska organisationen till kommunstyrelsen senast 2022-09-30.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat (§ 146/2020) att fullmäktiges ordförande ska göra en översyn av ersättningsreglerna i kommunen och se över den politiska organisationen tillsammans med en representant från varje parti representerat i fullmäktige. Arbetsgruppens resultat ska presenteras fullmäktige innan mandatperiodens slut.

Kommunstyrelsen och fullmäktiges miljö- och hållbarhetsberedning har båda lämnat önskemål om att arbetsgruppen särskilt ser över den politiska styrningen av tekniska frågor samt miljö- och hållbarhetsfrågor.

Arbetsgruppen har under 2021 mötts flera gånger och gemensamt arbetat fram ett förslag till ändringar i nuvarande nämndsorganisation samt fullmäktigeberedningar.

Arbetsgruppen lämnar i sin skrivelse förslag till nämnderna på remiss och föreslår att kommunstyrelsen, tillsammans med remissyttranden lämnar förslag till fullmäktige. Förslaget lämnas därmed på samråd till nämnderna för att ge dem en möjlighet att yttra sig innan beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-31.

Skrivelse från arbetsgrupp, 2022-02-14.

Skrivelse Per Lublin ÖP, 2022-06-08.

Skrivelse Anne Oskarsson SD, 2022-07-15.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott diskuterar möjliga synpunkter att lämna till kommunstyrelsen angående föreslagna ändringar i den politiska organisationen.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

§ 151 Dnr 2021/1423 BN

BÖDA-TORP 9:11 Föreläggande att vidta rättelser inom strandskydds-område

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att förelägga verksamhetsutövaren att med löpande vite utföra följande åtgärder på Böda-Torp 9:11, skifte 3, senast 10:e november 2022;

1. Tydligt avgränsa/markera strandskyddat område inom fastigheten för att förhindra olovlig uppställning av husbilar inom området, se bifogad karta.
2. Avgränsningen ska vara av en sådan funktion att husbilar inte kan passera eller köra över den.
3. Sätta upp läsbara skyltar som visar att camping (uppställning av husvagnar), samt uppställning av husbilar är förbjuden inom strandskyddsområdena på aktuell fastighet.
4. Ta bort jakttorn från strandskyddat område, som står väster om infartsväg till Böda-Torp 5:21, se karta.
5. Verksamhetsutövaren ska vidare utges ett vite om 30 000 kr för varje period om en månad, räknat från den dag då beslutet delgivits, som föreläggandet inte följts.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-01-12, att förbjuda uppställning/parkering av husbilar utanför lovgivna platser. Nämnden hänvisade till beslutet om bygglov för parkeringsplatser, klass 2, på Böda- Torp 9:11, skifte 3, från 2014-08-27, dnr. S 2013-799 § 164.

I beslut 2022-01-12, förelade nämnden verksamhetsutövaren att tydligt avgränsa/markera om-råden inom fastigheten där uppställning av husbilar är förbjuden. Åtgärden skulle vara utförd senast den 1 mars 2022. Mindre stenar har lagts ut som inte uppfyller föreläggandet, eftersom husbilar och övriga fordon (personbilar) lätt kan köra över stenarna. Husbilar och andra fordon (husvagnar) har därför parkerat och campat i strandskyddat område under vår- och sommarsäsongen 2022. Uppställning av husbilar och husvagnar har även skett inom strandskyddsområde under övriga år som verksamheten har varit igång.

Strandskyddet beslutades av länsstyrelsen 2012-01-27 som överklagades. Regeringen fastställde därefter länsstyrelsens beslut om det utökade strandskyddet (med några undantag) 2013-08-15.

Nämnden har bedrivit ett flertal tillsynsärenden på aktuell fastighet under de år som verksamheten varit igång. Nämnden och tjänstepersoner har även träffat verksamhetsutövaren vid många tillfällen under åren och informerat om var strandskyddet går, samt att han endast får tillåta parkering på lovgivna platser, se relationskarta. Nämnden har också påpekat att camping är förbjuden inom hela fastigheten. Verksamhetsutövaren har vid flera tillfällen mottagit ett antal kartor som visar var strandskyddet går, både från byggenheten i Borgholm samt från länsstyrelsen i Kalmar. Vid ett av mötena med verksamhetsutövaren påpekade tjänstepersoner att det inte räcker att lägga ut mindre stenar som fordon kan köra över/passera. Senaste mötet på plats med verksamhetsutövaren var i samband med nämndens besiktningsresa 2022-04-01.

Inom aktuellt område finns ett flertal rödlistade och skyddsvärda arter, bland annat xxx (skyddad art) som i Sverige endast finns på norra Öland och på Gotland. Här finns även ett flertal andra rödlistade och fridlysta arter som ängsnycklar, två-blad, grönvit nattviol, Johannesnycklar, toppjungfrulin, backtimjan, ljus solvända, axveronika, jordtistel, hybridnycklar, vanlig ängsstarr, månlåsbräken, majviva, sex-fläckig bastardsvärmare, väpplingeblåvinge och klubbsprötad bastardsvärmare.

Fastigheten ingår i länets naturvårdsplan och även där är naturvärdena dokumenterade. Området benämns som ett av småalvaren på norra Öland. ’Västeralvaret är Ölands nordligaste alvar som domineras av torra gräsmarker med ängshavre, vildlin, flentimotej, vårbrodd, darrgräs, getväppling, gulmåra, brudbröd och ett flertal olika orkidéer. Kalkstenen är oftast täckt med av tunn vittringsjord (Natur och Kultur på Öland, Länsstyrelsen i Kalmar län, 2001).

I Sverige regleras artskyddsbrott i 29 kap. 2b § miljöbalken (1998:808) och artskyddsförordningen (2007:845). Inom EU styrs artskyddsbrotten i första hand av rådets förordning (EG) 338/97.

Aktuell fastighet ligger inom,

- Strandskydd, utökat 300 meter
- Gränsar till naturreservat, Neptuni åkrar
- Riskintresse för obruten kust och rörligt friluftsliv, 4 kap MB
- Riksintresse för naturvården, Ölands norra udde-Bödabukten, 3 kap. MB
- Riksintresse för kulturmiljön, Ölands norra udde, 3 kap. MB
- Gränsar till riksintresse för friluftslivet, Norra Ölands kuster, 3 kap MB
- Länets naturmiljöprogram, Västeralvaret, klass 1 högsta naturvärde
- Länets kulturvårdsplan, nordvästra delen av fastigheten ingår i Neptuni åkrar
- Regional bevarandeplan för odlingslandskapet, Torp-Mellby
- Kultur, värnade vägar, Neptunileden
- Fågelinventering sjömarker, Neptuni åkrar- Hälludden, Länsstyrelsen i Kalmar
- Värdetrakt N 2000 (naturmiljöer, våtmark

- Värdetrakt N 2000 (naturmiljöer, gräsmark)

Enligt 26 kap. 9 § MB får en tillsynsmyndighet i det enskilda fallet besluta om de föreläggande och förbud som behövs för att MB samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av MB ska följas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.Av 7 kap. 15 § miljöbalken, MB, framgår att inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter

Nämnden har innan tidigare beslut om föreläggande, 2022-01-26, dnr. Dnr 2021/1423 BN § 13, kommunicerat verksamhetsutövaren , 2021-11-05, se bilaga.

Ett yttrande inkom till nämnden från verksamhetsutövaren ombud 2021-12-09, se bilaga.

Förvaltningen svarade på yttrandet 2021-12-17, se bilaga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-18

Bilaga,2022-08-18

Bilaga , 2022-08-18

Yttrande, 2021-12-09

Bilaga , 2022-01-04

Bilaga , 2021-12-17

Bilaga , 2022-08-18

Bilaga , Relationskarta ställplatser, 24 st

Bedömning

Förvaltningen bedömer att samtliga åtgärder som omfattas av nämndens föreläggande har utförts i strid med strandskyddsförbuden. Det saknas även dispens från strandskyddsförbuden för de aktuella åtgärderna. Verksamhetsutövaren har som verksamhetsutövare tillåtit uppställning/parkering av husbilar och camping (uppställning av husvagnar) inom strandskyddsområde, vilket strider mot strandskyddets båda syften och de allmänna intressena. Verksamhetsutövaren har heller inte tillstånd för campingverksamhet.

Uppställning av husbilar inom strandskyddsområdet innebär att området privatiseras och hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området där den annars skulle ha fått färdats fritt. Strandskyddsområdet där husbilar

ställs upp/parkeras och där camping förekommer är allemansrättsligt tillgängligt (7 kap 15 § 2 miljöbalken).

Enligt föreläggandet ska ett vite utgå för det fall rättelse inte sker inom föreskriven tid.

Vid besök på plats den 23 augusti 2022 konstaterades att två uppsatta kartor i A4 format var otydliga. Kartorna är plastade och har börjat svartna vilket gör dem svårlästa.

Skyddet av fridlysta växter innebär vanligtvis att det är förbjudet att plocka eller förstöra växter i deras naturliga utbredningsområde. Artskyddsbrott regleras i miljöbalken. Området har mycket tunna jordtäcken, husbilar är stora och tunga och kör lätt sönder marken och dess växtlighet.

Terrängkörning och uppställning av fordon bedöms innebära påtagliga negativa konsekvenser på arternas livsmiljöer som förstörs.

En tydlig avgränsning av strandskyddsområdet med stora stenar, grova rep eller likande, kan förhindra körning och uppställning/parkering inom strandskyddsområde.

Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla stor restriktivitet i dispensgivningen i och med att strandskyddet är ett allmänt intresse som väger tungt. Inom områden som är särskilt skyddsvärda ska man vara ännu mer återhållsam. Det saknas även dispens från artskyddet gällande husbilars påverkan på skyddade, fridlysta och rödlistade arter.

Artskydd är de lagar och åtgärder som samhället har beslutat om för att skydda och gynna arter som på något sätt hotas av människans verksamheter.

I tidigare föreläggande påtalade nämnden att verksamhetsutövaren som verksamhetsutövare skulle ansvara för, och utöva tillsyn över sin verksamhet för att förhindra olovlig parkering och terrängkörning vilket inte har skett.

Med hänsyn till områdets känsliga naturmiljö samt skyddsvärda, fridlysta och rödlistade arter, bedömer nämnden att föreläggandet inte är allt för långtgående. Föreläggandet kan förhindra fortsatt negativ påverkan på områdets växt- och djurliv samt för det rörliga friluftslivet (7 kap 15 § 4 miljöbalken).

Verksamhetsutövaren har försummat att vidta de rättelser som nämnden tidigare har förelagt honom att utföra inom område för ställplatser.

Gällande jakttornet har tjänstepersoner tidigare uppmanat verksamhetsutövaren att lägga ner tornet när det inte används, vilket inte har skett i år. Tornet har i år bytts ut till ett större och försetts med tyg. Verksamhetsutövaren hävdar att jakttornet inte omfattas av förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken. Förbudet gäller emellertid inte byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser bostadsändamål, om de behövs

för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötseln och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet (7 kap. 16 § 1 miljöbalken). I en dom från 2022, mark- och miljööverdomstolen M 3701-21, säger domstolen, att med hänvisning till bestämmelsens ordalydelse följer att jakt inte omfattas av undantaget för de areella näringarna. Jakttornet ska därmed tas bort från strandskyddat område.

För övrigt om det görs gällande att en åtgärd omfattas av undantaget för de areella näringarna ligger det på sökanden att visa vilken inriktning och omfattning näringsverksamheten har. För att en bisyssla ska omfattas av undantaget ska näringen medföra ett tillskott av betydelse till näringsidkarens försörjning (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 87 och MÖD 2003:61).

Förvaltningen bedömer mot ovanstående bakgrund och händelser, och med hänsyn till de starka allmänna intressen som strandskyddet representerar, att ett löpande vite om 30 000 kr är skäligt.

Dagens sammanträde
Handläggaren redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse och information.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 152 Dnr 2022/666 BN

SAMMELSTORP 2:8, skifte 1 Planbesked för enbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att genomföra en besiktningsresa till platsen innan miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2022-09-21.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2022-05-16 och gäller del av fastigheten Sammelstorp 2:8. Den del av fastigheten ansökan avser omfattar ca 11 hektar och utgörs av jordbruksmark, både åkermark samt betesmark. Syftet med ansökan är att möjliggöra tomter för bostäder.

Beslutsunderlag

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-08-26.

Tjänsteskrivelse, 2022-08-26.

Karta från ansökan, 2022-05-16.

Karta från ansökan tomtförslag, 2022-05-16.

Bedömning

Området är beläget utanför Sammelstorp ca 2,5 kilometer sydost om Köpingsvik och ca 1 kilometer öster om väg 136. Området utgörs av åkermark och natur/betesmark och ansluter inte till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Området omgärdas av jordbruksmark och öppen alvarsmark/naturmark.

Gällande planer

Fastigheten ligger inom Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Borgholm och Köpingsvik som visar hur orterna är tänkta att utvecklas och där områden som har förutsättningar för att utredas vidare för utveckling pekas ut. Sammelstorp 2:8 ligger precis i gränsområdet för fördjupningen men bedöms höra till nedan två ställningstaganden.

Kulturmiljö Törnebys odlingslandskap: Bevara öppna och obebyggda omgivningar, kulturlandskap. Värdet finns i det öppna odlingslandskap som står i kontrast till radbyns täthet. Markerna får ej ytterligare bebyggas eftersom värdet ligger i att radbyns omgivningar hålls öppna och obebyggda.

Grönstruktur med särskilda värden, Törneby och Sammelstorps omgivande odlingslandskap: Större sammanhängande öppen mark. Odlingsmark och lantbrukets utvecklingsmöjligheter ska prioriteras. Annan utveckling av t.ex. andra verksamheter och bostäder får ske om det inte begränsar lantbrukens utvecklingsmöjligheter. Vik-

tigt att behålla de öppna markerna och inte fragmentera. Markerna omkring radbyn ska bevaras öppna då de är värdeskapande för radbyn.

I övrigt behandlas inte området på tydligt sätt i den kommuntäckande översiktsplanen från 2002. Generellt anges att ny bebyggelse så långt som möjligt ska anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning.

Markområdet och förutsättningar

Området är beläget utanför byn Sammelstorp och utgörs idag av jordbruksmark i form av brukad åkermark där odling av vall sker samt betesmark. Området har lång kontinuitet som jordbruksmark.

En mindre del av området ingår i Länets Natur- och kulturprogram, Länsstyrelsens naturvårdsplan, betesmarker vid Törneby.

Ett vattendrag som omfattas av strandskydd om 100 meter går igenom området. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl.

Inom området finns det fridlysta arter så som orkidéer och blåsippa som kan påverkas negativt av planförslaget, vilket kan kräva att dispens erhålls. Rödlistade arter har även noterats inom området. Området har även utpekade hävdade värden såsom riktkärr samt fuktäng vilket signalerar att området har höga naturvärden. Delar av området är mycket blött med stående vatten delar av året. Planerad bebyggelse bör anläggas så att mark inte behöver avvattnas, exempelvis genom dränering eller dikning. Förbud mot markavvattning enligt 4 § Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet med mera gäller.

Runt om, samt inom området finns stenmurar och ett större stenröse vilka omfattas av biotopskydd. Två skyddsvärda träd har även identifierats inom området där bebyggelse föreslås.

Kommunalt vatten och avlopp saknas i området. Kommunalt dricksvatten finns ca 250 meter från området, men ej avlopp som preliminärt planeras byggas ut till byarna Törneby och Sammelstorp som tidigast år 2029.

Området ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap § 3) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland.

Befintlig väg till området går över fastigheter som inte ligger inom planbeskedsområdet. Den smala, stenbelagda vägen är idag inte farbar med bil. På båda sidor utav vägen finns biotopskyddade stenmurar. Vid planläggning skulle väg till området behöva säkerställas. En exploatering enligt ansökan skulle innebära en ökning av trafik genom Sammelstorp där befintliga vägar endast kan hantera en begränsad trafikmängd.

Lagstöd

Mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap 4§, 16§ PBL).

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt fö-

religgande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 4 kap, 2§ Miljöbalken skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (3 kap. 4 § miljöbalken).

Konsekvensanalys

Planläggning av området för bostadsändamål bedöms inte kunna genomföras utan att natur- och kulturmiljön påverkas negativt.

Planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan och en markant förändring av landskapsbilden. Ny bebyggelse som förslaget visar skulle påverka upplevelsen av det öppna odlingslandskapet runt byarna Sammelstorp och Törneby. Planförslaget skulle även innebära att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Området är inte utpekat i kommunens översiktsplan som utredningsområde för någon slags utveckling eller bebyggelse. Den del av området där en större del av bebyggelse föreslås är däremot utpekat som grönstruktur.

Norr om området är Stora och Lilla Hjortholmen beläget vilka i översiktsplanen pekats ut som utredningsområde för fler och utökade byggrätter. Det området bör utredas genom en detaljplaneprocess innan beslut tas om att detaljplanelägga utanförliggande mark för bostäder.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att det saknas förutsättningar för att planlägga området för bostäder enligt förfrågan.

En förändring av markanvändningen till bostadsändamål bedöms inte vara lämpligt att pröva vidare genom en detaljplaneprocess.

Dagens sammanträde

Plansamordnaren redogör för ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att genomföra en besiktningsresa till platsen innan nämndens sammanträde 2022-09-21.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 153 Dnr 2022/965 BN

NORRBÖDA 9:6 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

att byggnader ska ha en traditionell takutformning med sadeltak.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Norrböda 9:6.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Norrbödagatan. Området karakteriseras av typisk lantlig by-miljö med blandad bebyggelse.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

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

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

Delar av fastigheten ingår i länsstyrelsens naturvårdsplan, Bödaåsen klass 3, högt naturvärde.

Det finns inga rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga negativa yttranden har inkommit till dagens datum. 2022-09-12 är sista dagen att inkomma med yttranden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-08-29.

Ansökan, 2022-08-16.

Situationsplan i pdf, 2022-08-16.

Bedömning

Motivering

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

Tillfartsväg är redovisad på kartan som sökande skickat in.

Kommunalt VA finns på platsen och enligt VA-samordnare samt Borgholms Energi så kan nu byggnad koppla sig till dessa och intas då i verksamhetsområdet.

Åtgärden tar viss jordbruks i anspråk men förvaltningen bedömer med sitt läge och storlek att marken inte är brukningsvärd.

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.

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

Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus och att byggnader ska ha en traditionell takutformning med sadeltak.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

§ 154 Dnr 2021/1057 BN

BINNERBÄCK 2:57 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

att byggnader ska placeras enligt inskickad situationsplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger på en insticksväg från Norra Mossvägen. Området karakteriseras av bebyggelse med natur/åkermark runtomkring.

Området ligger inom vattenskyddsområde – tertiär skyddszon.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- avloppsnät och tas upp i verksamhetsområde

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

Den rödlistade och starkt hotade skärrade gräshoppan finns rapporterad på platsen. Sökande har inlämnat en naturvärdesinventering där bedömningen är att en mindre del av marken kan lämpa sig för bebyggelse om resterande mark hålls öppen och gynnsam för arten genom att skapa sandblottar och ta bort tallar på fastigheten. Sökande kan genom att ta kontakt med länsstyrelsen få tips och råd på vad som kan göras.

Området ingår i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29.

Miljöinventering, 2022-08-01.

Situationsplan i pdf, 2021-08-31.

Ansökan, 2021-08-10.

Bedömning

Motivering

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

Tillfartsväg finns, den justeras lite vid ena infarten enligt sökandes karta.

Kommunalt VA finns på platsen och enligt VA-samordnare samt Borgholms energi så kan nu byggnad koppla sig till dessa och intas då i verksamhetsområdet.

Även om den skärrande gräshoppans har livsmiljöer på platsen så anses det i utredd naturvärdesinventering att bebyggelse med någon byggnad som tar en mindre del av marken i anspråk ändå kan vara gynnsam om det leder till att omkringliggande mark sköts om så att den fortsatt gynnar arten. Beslutet villkoras med placering enligt den situationsplan sökande skickat in samt information om att kontakta Länsstyrelsen för tips och råd om hur omkringliggande mark ska skötas för att bibehålla gynnsamma förhållanden för den skärrande gräshoppan. Förvaltningen bedömer att med stöd av ingiven naturvärdesinventering så kan förhandsbeskedet godkännas för en tomtplats med en byggnad samt informerar sökande om kontakt med Länsstyrelsen.

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.

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
Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Yrkande
Tomas Zander (C) yrkar bifall till meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus samt att byggnader ska placeras enligt inskickad situationsplan.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till
Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 155 Dnr 2021/1045 BN

GUNNARSTORP 1:6 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 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. Området som ansökan avser på en fastighet intill Pellhorvavägen. Området för ansökan karakteriseras av alvarsmark. Marken är klassad som betesmark av jordbruksverket.

Miljöavdelningen har bedömt att byggnaden skulle kunna kopplas till befintligt enskilt avlopp och sluten tank på fastigheten.

Sökanden har visat att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov.

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

Biotopskyddade stenmurar finns på fastigheten.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i området.
En naturvärdesinventering har tagits fram av sökande. Denna visar att fastigheten klassas med högsta naturvärde, klass 1. Generellt gäller att naturvärdesobjekt av klass 1 och 2 har så höga värden för biologisk mångfald att påverkan bör undvikas.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet (Gunnarstorp), i länets naturvårdsplan: Jordhamnsalvaret, (klass 1-högsta naturvärde) och kulturvårdsplan: Kustvägen mellan Byerum och Äleklinta och gränsar även till område som upptas i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering.

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

Ägarna till fastigheten Gunnarstorp 1:17 skriver i sitt yttrande att med hänsyn till de höga natur- och kulturvärden det gäller anser de det olämpligt med ytterligare bebyggelse i området. De har inget emot att skapa möjlighet för permanentboende, men detta bör endast göras genom anpassning/ombyggnation/nybyggnation på plats där det redan finns en byggnad. Deras farhåga är att förtätning av bebyggelse på ett skadligt sätt belastar områdets känsliga miljöer och unika natur.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden i samband med förvaltningens förslag till beslut. Sökanden har i yttrande 2022-08-20 skrivit att de vidhåller sin ansökan. Att de anser att de kan anpassa sin byggnation för att minimera förändringar på platsen. Tänkt placering är för att inte störa 1:17 och även bilda en sammanhållen bebyggelse i Jordhamn.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-30.

Karta, 2021-08-07.

Miljöinventering, 2022-07-14.

Sammanfattning NVI , 2022-07-14.

VA-redovisning, 2021-11-02.

Vattenprovsintyg, 2021-11-02.

Sammanställning, 2021-08-07.

Bedömning

Motivering

Åtgärden utgör visserligen en komplettering till befintlig bebyggelse på en redan bebyggd fastighet men får ingen koppling till andra bebyggda fastigheter utan kommer gränsa till obebyggd alvarsmark. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, s 51.

Området har i naturvärdesinventering bedömts ha högsta naturvärde, klass 1. Fastigheten ligger även inom LST naturvårdsplan Jordhamnsalvaret som även den är utpekad med högsta naturvärde klass 1. Inom områden med så höga naturvärden ska ytterligare exploatering som kan skada platsens känsliga flora och markförhållanden ej ske.

Föreslagen angöringsväg är satt genom en biotopskyddad stenmur där tillstånd krävs, även vägen till fastigheten kommer påverka de höga naturvärdena på platsen. Troligen kan en ny väg även kräva ett 12:6 samråd enligt miljöbalken.

Området för ansökt åtgärd är idag klassat som betesmark. 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. Flertalet domar såsom MÖD 2016-04-01 P 4087-15 och MÖD 2017:17 samt även en dom i Borgholms kommun Mål nr P 886-21 hänvisar till detta. Då fastigheten redan har en byggnad i södra delen finns inget skäl till att ta mer betesmark i anspråk för ytterligare byggnation i fastighetens norra del. Detta kan då ske inom redan ianspråktagen tomtplats som inte är klassad som betesmark.

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.

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.

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 ett förhandsbesked till att bara gälla en liten del av fastigheten utan den ansökta platsen bedöms i sin helhet. Då fastigheten ligger utanför sammanhållen bebyggelse krävs inte bygglov för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader. Nya vägar kräver inte heller bygglov men anläggande av väg kan kräva samråd med Länsstyrelsen, 12:6 § MB. Vid ett positivt beslut tappar nämnden kontrollen över vad som sker på fastigheten och dess naturvärden kan påverkas i betydande omfattning.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra information och redogörelse.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar på att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 156 Dnr 2022/635 BN

LOFTA 3:18 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att avslå bygglov för nybyggnad av fritidshus med 101,7 m² byggnadsarea (126 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Byggnaden kommer ha stående träpanel målad vit och tak av plåt i aluzink.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 58.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 120 m², är högsta byggnadshöjd 3,2 m, ska byggnader vara i ett plan, får byggnader ha max 30 graders takvinkel, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 101,7 m², har en byggnadshöjd på totalt 6 m med en lägre del på 3 m, är en byggnad som bedöms vara i två plan, har en taklutning på 6 grader, placeras 5 m från närmsta fastighetsgräns, placeras inte på mark som inte får bebyggas

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Lofta 3:17 skriver i sitt yttrande att de anser att byggnationen strider mot plan avseende våningstal och att de motsätter sig en så hög byggnad med hänsyn till omgivningar och skymd sikt. Även i förhållande till omgivande bebyggelse, enkel stugbebyggelse, anser de det som olämpligt med en så hög byggnad.
Ägaren till Lofta 3:17 har efter sitt svar sålt sin fastighet, den nya ägaren har blivit informerad om grannehörande men har inte inkommit med något yttrande.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2022-06-02 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan och påpekar att det finns högre byggnader i närheten både 1,5-plans hus och ett med tornrum som deras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29.

Sektionsritning, 2022-07-01.
Situationsplan i pdf, 2022-07-01.
Fasadritning, 2022-07-01.
Fasadritning, 2022-07-01.
Planritning, 2022-07-01.
Sammanställning, 2022-05-10.

Bedömning

Den ansökta åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte men strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- Våningsantal 2 mot gällande 1

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Förvaltningen anser dock att enbart ett fall med tornrum i bebyggelsen ej kan anses som ett prejudicerande fall. I plan och bygglagen finns ej 1,5-plans hus reglerade utan man räknar bara hela våningar. Ett 1,5-planshus är ofta en vind under ett tak vilket är möjligt med detaljplanens bestämmelser om byggnadshöjd och taklutning, så de kan ej ses som stridande på det sätt som sökandes byggnad är där en hel byggnadskropp sticker upp som ett torn med högt fasadliv.

Förvaltningen anser även att en vit byggnad med aluzink tak ej uppfyller kraven i 2 kap 6 § PBL då en sådan färgsättning ej passar in i landskapsbilden på platsen som består av öppet landskap där ljusa färger skiner lång väg, speciellt vid en högre byggnad som i detta fall. Byggnaden har därmed ej någon god helhetsverkan då den kommer ha stor påverkan i det flacka landskapet och bli mycket iögonfallande. Speciellt avseende sitt läge som den första byggnaden i raden.

Den ansökta åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL) och 2 kap 6 § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott delar förvaltningens bedömning och anser att två våningar blir en för stor avvikelse mot detaljplan och inte en god helthetsverkan på platsen.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar avslag till nybyggnad av fritidshus med 101,7 m² byggnadsarea (126 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

§ 157 Dnr 2022/780 BN

VEDBORM 2:98 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad samt mur och plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att avslå bygglov för nybyggnad av ett fritidshus och en gäststuga (hus 1 enl. ansökan) med 85,5 m² och 19,5 m² byggnadsarea.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad två bostadshus.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse och omfattas endast av det generella riksintresset som gäller hela Öland enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB. 4 kap. 1 § behandlar natur- och kulturvärden, 4 kap. 2 § behandlar turismens och friluftlivets intressen (då främst det rörliga friluftlivet).

Platsen ligger inom vattenskyddsområde för Hornsjöns ytvattentäkt.

Fastigheten bildades tillsammans med fastigheterna Vedborm 2:99 - 2:101 1992 och har aldrig tagits i anspråk för bostadsändamål. Sedan dess har både bygg- och miljölagstiftning väsentligt ändrats. På grund av fastigheternas osäkra status gällande ändamålet prövades frågan om att få bebygga en av de närbeläga fastigheterna, Vedborm 2:100, genom förhandsbesked 2022-02-23 § 46.

Förhandsbeskedet var positivt till att placera en byggnad på fastigheten med villkor om placering i dess norra del, detta för att hålla samman bebyggelsen i närområdet.

Aktuell ansökan avser två hus placerade på varsin halva av fastigheten och det överensstämmer inte med villkoret i förhandsbeskedet för Vedborm 2:100 som angav att byggnader ska placeras på den norra halvan. Åtgärden skulle också få en prejudicerande verkan på området, att fyra nya hus på platsen i stället skulle kunna bli åtta.

Detta ställer högre krav på hur vatten och avloppsfrågan ska lösas och skulle även kunna ses som ny sammanhållen bebyggelse.

På fastigheten Vedborm 2:14 har ett reningsverk avsett för två byggnader anlagts. Reningsverket var avsett för en byggnad på fastigeten Veborm 2:14 och en byggnad på fastigheten Vedborm 2:98. Endast Vedborm 2:14 är ansluten till reningsverket. På fastigheten Vedborm 2:98 kan i dagsläget endast en byggnad anslutas. Området är fuktigt med högt stående grundvatten och så många nya enheter kan påverka vattentäkten negativt.

Åtgärden bedömdes inte uppfylla kraven enligt 2 kap PBL, samt strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken kap 3 och 4.

Med hänvisning till ovanstående har förvaltningen kommunicerat ett förslag till sökande som är att bevilja bygglov för det norra huset och att avslå ansökan för det södra huset.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten Vedborm 1:25 angående avloppsfrågan.

Sökande har i yttrande inkommet 2022-07-31 framfört att bebyggelsen i Vedborm är uppdelad på många bebyggelsegrupper inklusive komplementbyggnader.

Sökande har 2022-08-09 begärt att dela ärendet så att bygglov beviljas för det norra huset och att frågan om det södra huset får avgöras av nämnden.

2022-08-19 beviljades bygglov för det norra huset via delegationsbeslut nr. 2022-001129

Möjligheten att ordna avlopp i området undersöktes och bedömdes möjligt i ärendet gällande förhandsbesked för fastigheten Vedborm 2:100.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29.

Situationsplan i pdf, 2022-06-17.

Situationsplan i pdf, 2022-06-17.

Planritning, 2022-06-17.

Sektionsritning, 2022-06-17.

Fasadritning, 2022-06-17.

Fasadritning, 2022-06-17.

Karta, 2022-07-05.

Begäran om yttrande, 2022-07-07.

Remissvar, 2022-07-24.

Bilaga , 2022-07-31.

Bilaga , 2022-07-31.

Yttrande, 2022-07-31.

Bedömning

Sökande framför att bebyggelsen i området är uppdelad i olika grupper med ganska många byggnader i varje grupp. Vid en närmare granskning framträder att det är ett mindre antal huvudbyggnader med ett flertal komplementbyggnader på förhållandevis stora tomter. Fyra nya huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader är vad nämnden har bedömt lämpligt för området i och med det förhandsbesked som meddelades 2022-02-23 § 46. Konsekvensen av att tillåta ytterligare ett bostadshus per tomt skulle vara att det blir åtta nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Detta kan i sammanhanget betraktas som ny sammanhållen bebyggelse vilket ska prövas med detaljplan. Vid en sådan process klargörs även den ökade påverkan på vattenskyddsområdet bebyggelsen får, vilket är ett stort allmänt intresse att skydda.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse och information.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar avslag till bygglov för nybyggnad av ett fritidshus och en gäststuga (hus 1 enl. ansökan) med 85,5 m² och 19,5 m² byggnadsarea.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 158 Dnr 2022/376 BN

XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att ta ut en byggsanktionsavgift av ägarna till fastigheten XXX;

om 4830 kr (2022) för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked,

om 2415 kr (2022) för att ha påbörjat en installation av rökkanal utan startbesked.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har fått in ett sotarprotokoll som visar på att en nyinstallation/väsentlig ändring av eldstad/rökkanal har skett utan att anmälan har lämnats in till förvaltningen.

Enligt plan- och byggförordningen (PBF) krävs en anmälan till byggnadsnämnden och att ett startbesked har beviljats innan åtgärden får påbörjas.

Förvaltningen har skickat ett brev till fastighetsägarna och informerat om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. I brevet fanns även information om möjligheten att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner samt möjlighet att yttra sig.

En ny anmälan om installation av eldstad inkom 2022-08-31 med en förklaring att sotaren som fastighetsägaren haft kontakt med aldrig nämnde något om någon anmälan vid byte från gammal vedspis till ny vedkamin.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-08-29.

Besiktningsprotokoll sotare, 2022-03-18.

Bedömning

Det krävs en anmälan för en nyinstallation eller väsentlig ändring av en eldstad/rökkanal (6 kap 5 § PBF).

En installation får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats (10 kap 3 § PBL).

Påbörjas en åtgärd utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgiftens storlek finns reglerad i 9 kap plan- och byggförordningen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Dagens sammanträde

Joel Schäfer (S) anmäler jäv och deltar inte i beredning eller beslut av ärendet.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 159 Dnr 2022/662 BN

XXX Åtgärder utförda utan lov

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att avsluta ärendet då det saknas skäl att ingripa.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom detaljplanen ”XXX” som vann laga kraft 2013-01-07 och dess tilläggsplan 2015-11-30. På grund naturvärden kom detaljplanens genomförande avseende vägens placering att avvika ifrån plankartan. Vägen intill kvarteret ligger på mark avsedd för idrottsverksamhet (golfbana) och fastigheternas uppfarter ligger på lokalgata enligt gällande detaljplan.

2020-01-22 meddelade byggenheten bygglov med startbesked för tillbyggnad av ett fritidshus med en carport om 31 m² öppenarea samt två sovrum med 21 m² byggnadsarea. Åtgärden bedömdes planenlig.

Då ärendet bedömdes planenligt så har beslutet expedierats enligt kraven för detta enligt plan- och bygglagen. Beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar 2020-02-03, och ett meddelandebrev har skickats till angränsande fastighetsägare, däribland klaganden, 2020-01-30.

2020-02-10 bedöms klaganden ha tagit del av beslutet i enlighet med 13 kap 16 § PBL och 2020-03-02 var därmed den sista dagen för klagande att överklaga beslutet.

Byggenheten fick in ett klagomål, 2020-06-23 gällande flera fastigheter i kvarteret där klagande framför att byggnadsnämnden har gjort fel i sina bedömningar och att byggnationen på bland annat XXX inte alls är planenlig. Klagande önskade att tillsynsärenden därmed skulle upprättas.

Nämnden har låtit uppföra en inmätningsritning för samtliga fastigheter i kvarteret 2021-04-12.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med fastighetsägarna och de ska senast 2022-09-15 ha inkommit med ett yttrande. Inget yttrande har i dagsläget inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-07-01.

Ansökan bygglov, 2019-10-31

Nybyggnadskarta, 2020-01-13

Fasad och planritning, 2020-01-13

Fasadritning, 2020-01-13

Beslut - Bygglov, 2020-01-22

Inmätningsprotokoll uppförd 2021-04-12, 2022-05-16

Klagomål, 2020-06-23

Bedömning

Byggenheten har granskat bygglovsärendet på fastigheten XXX och instämmer med klagande att ansökan om bygglov för tillbyggnad borde ha bedömts som planstridig. Sovrumsdelen är planenlig men carporten är till den större delen placerad på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas.

Inga berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig då ärendet bedömdes uppfylla kraven för planenlighet enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen. Nämnden borde ha bedömt åtgärden som planstridig och därmed skulle grannar ha getts tillfälle att yttra sig innan nämnden fattade beslut.

Beslutet har expedierats i enlighet med PBL för planenliga beslut och har därmed kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar och ett meddelande om kungörelse har gått ut till samtliga berörda.

Enligt 13 kap 16 § plan- och bygglagen ska tiden för överklagande av ett beslut om lov räknas, för alla som inte ska delges beslutet enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen, från den dag som infaller en vecka efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Eventuella överklagande ska vara förvaltningen tillhanda tre veckor efter detta.

De berörda sakägarna, och därmed även klaganden, har haft möjlighet att överklaga beslutet senast 2020-03-02.

Inga överklaganden inkom inom tiden och därmed fick beslutet laga kraft 2020-03-03, trots nämnden felaktiga bedömningen. Byggnadsarbetena har påbörjats och bygglovet gäller i fem år ifrån att beslutet fick laga kraft

Sökanden har byggt klart sovrumsdelen, som vid uppförandet blev 5,3 m² för stor. Felet upptäcktes innan carporten uppförts. Sökanden kunde därmed välja att bygga om sovrumsdelen och följa de ritningar som tillhör beslutet ifrån 2020-01-22 eller att ansöka om bygglov i efterhand för ändringen, förvaltningen informerade även fastighetsägaren om att det inte fanns möjlighet att lämna bygglov för carporten igen.

Sökanden har valt att inkomma med en ny ansökan om bygglov i ärende med dnr B 2022-000662 och carporten har utgått. Carporten kommer därmed troligen inte att uppföras.

Enligt 11 kap 5 PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, föreskrifter domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Med hänvisning till ovanstående föreslås därmed nämnden att avsluta detta tillsynsärende då det saknas skäl att ingripa.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggaren och bygglovschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att avsluta ärendet då det saknas skäl att ingripa.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden.

---

§ 160 Dnr -

BN 2022/ Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

- Förvaltningen informerar om B 2021-1166 Lofta 1:126. Länsstyrelsen avslår inkommet överklagande på ärendet.
- Förvaltningen informerar om B 2022-920 Binnerbäck 3:5, ansökan om förhandsbesked. Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott planerar att genomföra en besiktningsresa till fastigheten.
- Diskussion om namnsättning av lekplatser i kommunen.
- Förvaltningen informerar om B 2021-1174 Enerum 1:7.
- Förvaltningen informerar om B 2021-884 Sjöstorp 1:35. Länsstyrelsen återförvisar ärendet för vidare handläggning.