



Samhällsbyggnadsnämnden

Plats och tid Stadshuset, KS-rummet kl 09:00

Beslutande ledamöter
Lennart Bohlin (FÖL)
Kennert Georgsson (S), tjänstgörande ersättare
Torbjörn Nilsson (M) 2:e vice ordf, § 158 - 178
Irén Persson (S)
Mikael Almqvist (FÖL)
Claes Horn af Ranzien (MP)
Arne Sjögren (KD)
Mats Karlsson (C)
Börje Andersson (C), tjänstgörande ersättare

Ej tjänstgörande ersättare Karl-Gustav Stegemark (-)

Övriga närvarande
Linda Hedlund, förvaltningschef
Magnus Juhlin, plan- och byggchef
Ulf Grandin, byggnadsinspektör
Izabelle Sjöbäck, controller § 161
Eva Nahlman, byggnadsinspektör § 166 - 170
Ricky Wreinert, byggnadsinspektör § 171 - 172
Anton Hallgren, byggnadsinspektör § 154 - 176
Emma Karlsson, planarkitekt § 154 - 176

Justerare Arne Sjögren och som ersättare Mats Karlsson

Justeringens plats och tid Stadshuset 2018-09-05 kl 13:00

Underskrifter

Sekreterare

Martina Ullfors

Ordförande

Lennart Bohlin (FÖL)

Justerare

Arne Sjögren

Mats Karlsson

Datum då anslaget sätts upp

2018-09-04

Datum då anslaget tas ned

2018-09-28

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Borgholms kommun



Samhällsbyggnadsnämnden

Ärendelista (klicka på paragrafen för att komma till den direkt)

| | | |
|------|--|----|
| §154 | Dnr - Godkännande av kallelse | 4 |
| §155 | Dnr - Godkännande av dagordningen | 5 |
| §156 | Dnr - Val av justerare | 6 |
| §157 | Dnr 2018-000059 Val av två ledamöter till nästa besiktningresa 17 september | 7 |
| §158 | Dnr- Anmälan om jäv, information | 8 |
| §159 | Dnr- Redovisning av delegationsbeslut | 9 |
| §160 | Dnr- Handlingar som för kännedom överlämnas till nämnden, meddelande | 10 |
| §161 | Dnr 2018-000063 Budget- och månadsuppföljning, 2018 | 11 |
| §162 | Dnr S2018-000065 Planprioriteringar 2018 | 12 |
| §163 | S2018-000387 Yttrande angående avstyckning och anläggningsförrättning för ägarlägenheter, Persnäs-Sandvik 1:27 | 13 |
| §164 | Dnr S2016-000275 Upphävande av detaljplan för del av Böda 1:1, planbesked | 15 |
| §165 | Dnr S2017-000247 Detaljplan för del av Borgholm 11:1 "Nydala", beslut om samråd | 16 |
| §166 | Dnr S2018-000145 Getterum 1:33, förhandsbesked för nybyggnad av förråd | 17 |
| §167 | Dnr S2018-000178 Kläppinge 3:10, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage | 20 |
| §168 | Dnr S2017-000108 Högenäs 2:3, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus | 21 |
| §169 | Dnr S2017-000496 Högsrum 5:29, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, cykeltak och parkering | 23 |
| §170 | Dnr S2018-000265 Köpinge 1:29, bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnad/bod | 25 |
| §171 | Dnr S2018-000004 Törneby 4:35, åtgärder utförda utan lov, komplementbyggnad | 27 |
| §172 | Dnr S2018-000329 Böda-Torp 4:79, bygglov för nybyggnad av fritidshus | 30 |



Samhällsbyggnadsnämnden

| | | |
|------|---|----|
| §173 | Dnr S2018-000395 | |
| | Stenninge 6:44, bygglov för nybyggnad av fritidshus | 34 |
| §174 | Dnr S2018-000329 | |
| | Klinta 1:41, bygglov för tillbyggnad av fritidshus | 36 |
| §175 | Dnr S2018-000378 | |
| | Persnäs 10:1, bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod | 38 |
| §176 | Dnr S2018-000328 | |
| | Petgårde 1:1, bygglov för nybyggnad av radio/telemast | 41 |
| §177 | Dnr - | |
| | Information från förvaltningen..... | 43 |
| §178 | Dnr - | |
| | Övriga frågor..... | 44 |



Samhällsbyggnadsnämnden

§154

Dnr -

Godkännande av kallelse

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden anser att kallelsen har kommit ut i vederbörande ordning och godkänner den.



Samhällsbyggnadsnämnden

§155

Dnr -

Godkännande av dagordningen

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner dagordningen med nedanstående ändringar.

Sammanfattning av ärendet

Ordförande informerar om att ärende nr 12 i kallelsen utgår.



Samhällsbyggnadsnämnden

§156

Dnr -

Val av justerare

Beslut

Till jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Arne Sjögren och som ersättare Mats Karlsson.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår Arne Sjögren och som ersättare Mats Karlsson att justera dagens protokoll.



Samhällsbyggnadsnämnden

§157

Dnr 2018-000059

Val av två ledamöter till nästa besiktningresa 17 september

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att tillsammans med ordförande väljs Jenny Sunnman och Sune Axelsson till nästa besiktningresa den 17 september.

Sammanfattning av ärendet

Nästa besiktningresa är planerad till den 17 september och tillsammans med ordförande föreslås Jenny Sunnman och Sune Axelsson till nästa besiktningresa den 17 september.



Samhällsbyggnadsnämnden

§158

Dnr-

Anmälan om jäv, information

Sammanfattning

Jäv kommer att vara en av standardpunkt i kallelsen men om ingen jävsituation föreligger vid nämndsmöte, utgår punkten i protokollet. Diskussion. Nämnden beslutar att när ordförande får i uppdrag att besöka, titta och tala med sökande angående pågående ärenden, anses ordförande inte jävig.

Jäv är när en person är partisk eller när det finns någon omständighet som gör att personens opartiskhet kan ifrågasättas. Det finns en skyldighet att självant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

Utdrag ur Kommunallag (2017:72) 6 kap 30 §:

”En förtroendevald som är jävig i ett ärende hos en nämnd får inte delta eller närvara vid handläggningen av ärendet. Den som känner till en omständighet som kan antas utgöra jäv mot honom eller henne ska självant uppge det. ”



Samhällsbyggnadsnämnden

§159

Dnr-

Redovisning av delegationsbeslut

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut
(BILAGA 1)



Samhällsbyggnadsnämnden

§160

Dnr-

**Handlingar som för kännedom överlämnas till
nämnden, meddelande**

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisning och genomgång av inkomna meddelanden. (BILAGA 2).



Samhällsbyggnadsnämnden

§161

Dnr 2018-000063

Budget- och månadsuppföljning, 2018

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och lägger den till handlingarna.

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden visar efter maj, en budgetavvikelse om -173 tkr exklusive bostadsanpassning. Uppföljningen innehåller periodiserade kostnader.

Nästa månad är det delårsbokslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-08-20

Uppföljning juli (samhällsbyggnadsnämnden)



Samhällsbyggnadsnämnden

§162

Dnr S2018-000065

Planprioriteringar 2018

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av aktuell planprioritering.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Oden 8 har vunnit laga kraft.

Fördjupad översiktsplan (FÖP) Borgholm/Köpingsvik är antagen i kommunfullmäktige men beslutet är överklagat.

FÖP för Djupvik antogs av kommunfullmäktige i augusti.

Arbetet med detaljplaner i närtid föreslås att fokusera på att driva de större uppstartade planerna framåt och till avslut, till stor del med nya handläggare med anledning av personalsituationen. Vidare kommer ett antal mindre planer att startas upp under hösten.

Ett ramavtal för plankonsulttjänster är på väg att tecknas, och konsultmedverkan kommer att öka i framtagandet av detaljplaner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2018-08-22



Samhällsbyggnadsnämnden

§163

S2018-000387

Yttrande angående avstyckning och anläggningsförrättning för ägarlägenheter, Persnäs-Sandvik 1:27

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden anser att förrättningen följer gällande detaljplan och har i övrigt inget att erinra.

Sammanfattning av ärendet

Lantmäteriet har begärt samråd med Borgholms kommun om rubricerad åtgärd med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1-1b och 2 §§ fastighetsbildningslagen. Anledningen att kommunen ges tillfälle att yttra sig är att de 3d-fastigheter som önskas skapas är mindre än den i detaljplanen minsta tillåtna tomtstorleken.

Bedömning

På fastigheten ligger sedan tidigare en större byggnad inrymmandes en restaurang samt ett par lägenheter. Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2018-02-22 bygglov för ytterligare ett flerfamiljshus med 6 lägenheter i på fastigheten.

För fastigheten gäller detaljplan från 1961. Denna har en bestämmelse om att tomtplats som avses bebyggas med bostadshus, inte får ges en mindre area än 800 kvm.

De lägenheter som ska komma att uppföras på fastigheten planeras som ägarlägenheter. Det innebär i korthet att varje lägenhet utgör en egen fastighet och att gemensamma anläggningar såsom stomme och mark utgör en eller flera gemensamhetsanläggningar för lägenheterna.

Lantmäteriet samråder med kommunen i förrättningen eftersom lägenhetsfastigheterna är mindre än den i planen stipulerade minsta tomtarean om 800 kvm.

Förvaltningen har inget att erinra mot den tänkta fastighetsindelningen. Detaljplanen reglerar tomtplatsens storlek och inte fastigheternas area, även om dessa vanligen sammanfaller. Planbestämmelsen skrevs dessutom långt innan tredimensionell fastighetsbildning ens fanns. I detta fall påverkar fastighetsbildningen enligt förvaltningens bedömning inte tomtstorleken, utan bör istället betraktas som en konsekvens av upplåtelseformen. Även fortsättningsvis bör den yta som idag utgör Persnäs-Sandvik 1:27 bedömas utgöra tomtytan, d.v.s. den enhet som inte får understiga 800 kvm.



Samhällsbyggnadsnämnden

Konsekvensanalys

Förrättningen bidrar till en fastighetsbildning som anses följa gällande detaljplan.

Beslutsunderlag

Samråd, Avstyckning och anläggningsförrättning för ägarlägenheter berörande Persnäs-Sandvik 1:27, Lantmäteriet 2018-06-29

Beslutet skickas till

Lantmäteriet, Fastighetsbildning, Gävle



Samhällsbyggnadsnämnden

§164

Dnr S2016-000275

Upphävande av detaljplan för del av Böda 1:1, planbesked

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar positivt planbesked för att upphäva detaljplanen för del av Böda 1:1

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade 2018-01-25 bygglov för en parkering mm på fastigheten Böda 1:1 i anslutning till Icabutiken i Böda. Trots detta medgav Lantmäteriet inte att reglera denna mark till butikens fastighet Böda 1:25 då området är avsett för park och plantering i gällande detaljplan. Därför har ägaren till Böda 1:25 nu ansökt om planbesked för att upphäva planen i denna del.

Bedömning

Den aktuella ytan har av nämnden i bygglov 2018-02-22 prövats lämplig för parkeringsändamål. Bygglovet har dock inte kunnat genomföras eftersom exploatören inte kunnat få tillgång till marken.

Ytan är idag planlagd som park och plantering gällande plan. Planen är dock inte genomförd i denna del och för närvarande används ytan huvudsakligen som jordbruksmark och delvis som parkering.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2018-05-18
Skrivelse, 2018-05-18

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande



Samhällsbyggnadsnämnden

§165

Dnr S2017-000247

Detaljplan för del av Borgholm 11:1 "Nydale", beslut om samråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ändrad användning för del av fastigheten Borgholm 11:1. Syftet är att bygga 24 stycken hyresrätter uppdelat på fyra byggnader. I planen ges även plats för carport, teknikrum, sophantering med mera för de bostäder som tillskapas.

Planuppdraget gavs av kommunstyrelsens arbetsutskott på sammanträde 2017-04-24 §159. Plankostnadsavtal slöts med Bursells entreprenad i Borgholm AB efter direktanvisning 2018-02-19.

Bedömning

Planförslaget stämmer överrens med det uppdrag som gavs av Kommunstyrelsens arbetsutskott samt ingånget avtal.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samråd 2018-08-13
Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
Plankarta
Behovsbedömning

Beslut skicks till

Beslutet skickas till sökande
Bursells entreprenad i Borgholm AB



Samhällsbyggnadsnämnden

§166

Dnr S2018-000145

Getterum 1:33, förhandsbesked för nybyggnad av förråd

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar positivt förhandsbesked för nybyggnad av lager-/förrådsbyggnad på 300 m² BYA.

Upplysningar

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vara uppfyllda. Detta innebär bl.a. att byggnader ska vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen lämpligt form och färg.

Berörda grannar ska även vid ansökan om bygglov ges möjlighet till yttrande innan bygglov beviljas.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Görs inte bygglovsansökan inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten ligger inom plan nr 41.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av en förrådsbyggnad om ca 300 m² BYA.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse.

Sökanden avser inte att förse byggnaden med VA.

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

Platsen gränsar till Skeppersängs naturreservat som är ett Natura2000-område.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Fem yttrande med synpunkter har inkommit från grannar.

De inkomna yttrandena avser synpunkter gällande att man anser att ansökan/utskicket är för bristfälligt, då endast en enkel situationsplan tillsammans med information om att ansökan avser förhandsbesked lager-/förrådslokal om 300 m². De är även rädda för att byggnadsen kommer att användas för kommersiellt bruk med hänsyn till bland annat sökandens tidigare ansökningar. En annan skriver att om nybyggnationen kommer att



Samhällsbyggnadsnämnden

innebära ytterligare belastning på vägen så ställer han sig negativ till ansökan. En annan befarar att en så pass stor byggnad kommer ha en betydande negativ påverkan på deras fastighet. Vissa anser att det redan finns en stor ladugård på fastigheten idag som borde vara tillräcklig för en privatbostads behov. Då fastigheten angränsar till Natura 2000 krävs speciell hänsyn enligt 7 kap 28 § miljöbalken.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden skriver i sitt yttrande att hon vill gå vidare med ärendet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har remitterat ärendet till Länsstyrelsen gällande närhet till Natur2000 området – Länsstyrelsen ska senast 2018-08-27 inkomma med yttrande.

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

De berörda sakägarna har inkommit med yttranden där de påtalat att utskicket från nämnden har varit bristfälligt, då endast en enklare karta utan exakta måttangivelser har skickats ut till grannar att ta ställning till. I en ansökan om förhandsbesked behandlas endast frågan om markens lämplighet för en åtgärd och därför krävs inget omfattande ritningsmaterial. Ett förhandsbesked behandlar inte byggnaders utformning och ersätter inte heller ett bygglov. Ges ett positivt besked om förhandsbesked innebär det att sökanden måste inkomma med en ansökan om bygglov med fullständigt ritningsmaterial (fasad, - plan- och situationsplanritning med måttangivelser). Berörda sakägare ges då återigen möjlighet att yttra sig gällande åtgärden.

Sökanden har tagit del av inkomna yttranden och vidhåller sin ansökan. Gällande påverkan på väg så är det en fråga för vägföreningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att den ansökta åtgärden inte innebär en betydande olägenhet för grannar. Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och

Hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.



Samhällsbyggnadsnämnden

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

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2018-07-16

Bilaga, 2018-07-16

Ansökan förhandsbesked, 2018-07-16

Yrkande

Claes Horn af Rantzien yrkar med instämmande av Arne Sjögren, att besluta enligt förvaltningens förslag och meddela positivt förhandsbesked.

Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökande

Beslutet delges de ägare som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar



Samhällsbyggnadsnämnden

§167

Dnr S2018-000178

Kläppinge 3:10, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag på delegation, att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus och garage efter att avloppsfrågan har utretts.

Upplysningar

Detta beslut går ej att överklaga.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger längsmed Kläppinge Östergata. Området karakteriseras av spretig bebyggelse, där bykärnan ligger väster om gatan.

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten. Miljöavdelningen ska inkomma med yttrande gällande möjlighet att anlägga enskilt avlopp.

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

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

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till avslag.

Sökanden har inkommit med yttrande 2018-06-13, där sökanden skriver att han är uppvuxen i Kläppinge och har större delen av sin släkt i byn. Han vill nu bygga en permanentbostad och bosätta sig på fastigheten tillsammans med sin sambo. Han delar inte förvaltningens åsikt att placeringen är olämplig med hänsyn till bebyggelsestrukturen.

Besiktningsgruppen var på platsen den 20/8. Det finns äldre etableringar och gruppen tillstyrker lokaliseringen.

Beslutsunderlag

Yttrande, 2018-06-13

Karta, 2018-04-04

Ansökan förhandsbesked, 2018-04-04

Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökanden



Samhällsbyggnadsnämnden

§168

Dnr S2017-000108

Högenäs 2:3, förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Upplysningar

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vara uppfyllda. Detta innebär bl.a. att byggnader ska vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen lämpligt form och färg.

Berörda grannar ska även vid ansökan om bygglov ges möjlighet till yttrande innan bygglov beviljas.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Görs inte bygglovsansökan inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger söder om Källa. Med ett gammalt torp som närmsta granne.

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

Sökanden har grävt en provgrop inom den ansökta tomtplatsen. Miljöavdelningen har meddelat att det endast är möjligt med mull- eller förbränningstolett samt en BDT-lösning inom tomten. Finns det möjlighet att anlägga ett avlopp utanför tomtområdet och man finner ett minsta jorddjup om 50 cm så skulle det eventuellt vara möjligt att ha en vattentolett.

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

Området ingår i den nationella och regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet och i länsstyrelsens och kulturvårdsplan.



Samhällsbyggnadsnämnden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig, inga yttranden har inkommit.

Motivering

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

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 inte kan tillåtas.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2017-03-28

Ansökan förhandsbesked, 2017-03-28

Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökanden

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda.



Samhällsbyggnadsnämnden

§169

Dnr S2017-000496

Högsrum 5:29, bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöhus, cykeltak och parkering

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att ge förvaltningen i uppdrag på delegation, att bevilja bygglov efter att sökande inkommit med kompletterande uppgifter.

Upplysningar

Detta beslut går ej att överklaga.

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger centralt i Rälla. Inom 500 m från platsen finns mataffär, skola, fotbollsplan och fina naturområden mm. Platsen omfattas inte av detaljplan men det finns ett pågående planarbete för området. Flerbostadshuset omfattar 10 lägenheter.

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

Området är utpekad som bebyggelseområde för bostäder i den fördjupade översiktsplanen.

Ansökan har remitterats till Trafikverket och Eon. Trafikverket har inkommit med yttrande och skriver att de inte har några synpunkter så länge utfart inte kommer att ske mot väg 136.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit. Sista dagen att yttra sig är 2018-08-02. Tre yttranden med erinringar har inkommit.

Ägare av fastigheten 7:19 skriver i sitt yttrande att de tycker att byggnaden istället ska ligga med gaveln i nord-/sydlig riktning.

Ägare av fastigheten Rälla Tall 7:6 skriver i sitt yttrande att de saknar en karta över hur hela området ska användas, hur vägar, gång- och cykelbanor ska dras i området. Hur ska vägar dras i väst-/östlig riktning? Vem bekostar den nya vägen?

Ägare av Rälla Tall 7:20 skriver i sitt yttrande att familjen har ägt sin fastighet sedan 1960-talet. År 2004 försökte de att köpa fastigheten/området där flerbostadshuset nu avses att placeras men kommunen köpte då området med förköpsrätt. De har uppfört en gäststuga på deras tomt och de önskar att de i fortsättningen ska kunna ta sig med bil enligt bilaga. Halva sträckan går på deras tomt men de vill även kunna nyttja remsan mellan deras tomt och kraftledningen som går söderut till mobilmasten. "Vägen som går längs med vår södra gräns går ej rakt utan har alltid varit en bit från



Samhällsbyggnadsnämnden

vår gräns. Vi skulle uppskatta om vi även i fortsättningen kan ha ett par meter innan vägen tar vid, vilket inte borde vara några problem när man nu planerar för ny bebyggelse i området som vi har så mycket känslor för". Dessutom så undrar ägaren vad som hände med detaljplanarbetet i området och om man har tagit ställning till trafikbuller? Hur avser man att lösa vägar för bilar, gåendes och cyklister till Rällaskogen, busshållplatsen och butiken? Vem kommer att stå för skötseln av fastigheten? Varför tilläts de inte att köpa fastigheten? Varför har man tidigare inte bygga på området utan detaljplan? Ägaren anser även att villor och flerbostadshus ska byggas var för sig i olika områden.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden, som har för avsikt att fortsätta kommunicera med Rälla Tall 7:20 och önskar att ärendet delegeras för beslut till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bedömning

Ansökan avser ett flerbostadshus i två våningsplan för totalt tio lägenheter. Byggnaden är måttlig och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer den passa i bebyggelseområdet. Det är positivt med en blandad bebyggelse i tätorter då det möjliggör för olika människor att kunna bo i området. Det ökar även möjligheten för de som till exempel äger en villa i Rälla att kunna bo kvar på orten när man inte längre kan ta hand om en egen fastighet. Den som äger en fastighet ansvarar även för dess skötsel.

Det allmänna intresset att tillskapa fler bostäder i Sverige är stort. Den ansökta åtgärden bedöms lämplig uppfyller därmed kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

Beslutsunderlag

Planritning, 2018-07-11
Fasadritning, 2018-07-11
Situationsplan, 2018-06-29
Planritning, 2018-05-18
Fasadritning, 2018-05-18
Nybyggnadskarta, 2018-05-18

Yrkande

Arne Sjögren yrkar bifall till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag.

Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökanden



Samhällsbyggnadsnämnden

§170

Dnr S2018-000265

Köpinge 1:29, bygglov för nybyggnad av förrådsbyggnad/bod

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av förråd om 64 m² byggnadsarea.

Avgift: Faktura skickas senare.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av förråd om 64 m² byggnadsarea. Fastigheten ligger inom detaljplan nr 159 och ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2018-05-28 inkom sökanden med yttrande där han skriver att han önskar att vidhålla sin ansökan:

”Jag anser att mitt nuvarande garage också står på mark som inte får bebyggas och det var ok då det byggdes. Det ev nybygget av förråd kommer inte att skilja något i utseende från gatan eller från min granne som har förråd åt min tomt. Dom har för övrigt inget emot att jag vill bygga förråd på platsen.

Eftersom jag har försökt att få köpa industrimark för att kunna bygga förråd till min enskilda verksamhet (Johans Schakt och Röjning) sedan 2005. Jag har för närvarande mina grejer i mitt barndomshem men det kommer inte fungera i framtiden. Så för att jag ska kunna fortsätta med mitt företag så måste jag ha ett förråd.

Jag hoppas att kommunen tar hänsyn till mitt brådskande behov av förråd. Det vore väldigt tråkigt att lägga ner företaget som jag haft sedan 2005 på grund av brist på förvaringsmöjligheter. Och som har förstätt det vill gärna Borgholms kommun hjälpa företagare att kunna utveckla och bedriva sina verksamheter.”

Bedömning

Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område i ett bostadsområde i Köpingsvik. Den ansökta åtgärden strider mot gällande detaljplan avseende:

1. förrådet är avsett för fastighetsägarens företag (Johans Schakt och Röjning)

2. byggnaden avses att placeras på mark som inte får bebyggas



Samhällsbyggnadsnämnden

3.fastigheten får endast bebyggas med 170 m² byggnadsarea (BYA), den ansökta åtgärden innebär att fastigheten bebyggs med 261 m² byggnadsarea (BYA).

Då det redan finns tidigare godtagna avvikelser på fastigheten så har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en samlad bedömning av avvikelserna. Avvikelseerna bedöms inte som en liten avvikelse som kan godtas. Åtgärden uppfyller därmed inte kraven för bygglov enligt 9 kap 30, 31 b och 31d §§ plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Sektionsritning, 2018-05-11
Planritning, 2018-05-11
Nybyggnadskarta, 2018-05-11
Fasadritning, 2018-05-11
Ansökan, 2018-05-11

Beslut skickas till

Beslutet delges sökanden med information om hur man överklagar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar



Samhällsbyggnadsnämnden

§171

Dnr S2018-000004

Törneby 4:35, åtgärder utförda utan lov, komplementbyggnad

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av gäststuga med 35 m² byggnadsarea (26 m² bruttoarea och 9 m² öppenarea).

Upplysningar

Byggsanktionsavgift och rättelse av den påbörjade byggnationen handläggs i tillsynsdelen av ärendet.

Sammanfattning av ärende

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av gäststuga.

Ärendet inkom 2018-05-18 som en anmälan om olovligt byggande. Efter kontakt med fastighetsägaren konstaterades rivning av äldre gäststuga utan lov och påbörjat bygge av ny gäststuga.

Efter detta inkom sökanden med bygglovsansökan i efterhand.

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 62.

Besiktninggruppen besökte platsen 2018-04-16 och avstyrker bygglov.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Sista svarsdag för grannesförhöret är 2018-08-24.

Ägaren till Törneby 2:27 motsätter sig samtliga avvikelser och skriver att byggnadsarean överskrider plan med 194,9 % och att det redan för stora boningshuset får räcka. De skriver även att de själva sökte bygglov på tillbyggnad 2015 och att de av handläggare fick veta att max 20% överyta kunde godkännas och att även byggnadshöjden på 3,5 meter beaktas. De avslutar med åsikten att om ansökan beviljas kommer detaljplaner bli verkningslösa och sakna makt och mening.

Synpunkter har även inkommit från fastighetsägaren till Törneby 2:37 som påtalar att byggnationen påbörjats med gjuten platta utan bygglov och att den är placerad intill tomtgräns mot grönområde. De påtalar också att den berörda fastigheten redan idag har "rejäl" överyta (259,9 m² mot gällande 100 m², förvaltningens notering.)

Även Törneby samfällighet har genom nuvarande ordförande, inkommit med följande synpunkter:

Området har en lång historia som sommarstugeområde där byggrätten uppgår till 100 m².

Vad gäller Törneby 4:35 finns idag två nyuppförda byggnader med en total byggnadsarea på 259,9 m². Detta ligger dessutom på prickad mark.



Samhällsbyggnadsnämnden

Tidigare på motsvarande plats låg där en mindre låg byggnad som inte påverkade utsikten för bakomvarande fastigheter.

Att beviljas bygglov för ytterligare en byggnad på 34,85 m² med en totalhöjd på 4 meter anser vi under som inga omständigheter som rimligt. Detta då det redan nu finns en överbyggnad som går lång över fastställd plan och över eventuell framtida plan. Den totala byggrätten skulle då uppgå till 294,75 m².

Vi ser positivt på hur samhällsbyggnadsnämnden efterhand har anpassat byggrätterna, men det måste finnas någon form av gräns för vad som ska anses som rimligt i ett sommarstugeområde som vårt.

Sammanfattningsvis:

- Redan idag finns en överbyggnation på fastighet 4:35 (259,9 m²)
- Byggnationen har påbörjats utan bygglov.
- Detta "svartbygge" har uppförts på prickad mark.
- Den tilltänkta nya byggnaden har en betydande avvikelse från tidigare byggnad som legat på motsvarande plats.

Vi anser att samhällsbyggnadsnämnden inte kan bevilja bygglov för ytterligare byggrätt på Törneby 4:35 då den byggrätten redan nu kraftigt avviker från gällande plan och byggregler.

Inkomna yttranden och förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

2018-07-23 inkom sökanden med yttrande kompletterat med personligt brev och foton visande den gamla stugan och den påbörjade byggnationen. Sökanden vidhåller sin ansökan.

Sökanden har kommunicerats avslag och rättelse samt byggsanktionsavgift om 15902 Kronor.

Bedömning

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

Den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- placering på mark som inte får bebyggas,
- avstånd till tomtgräns 2 m mot gällande 4,5 m,
- byggnadsarean 294,9 m² mot gällande max 100 m²,
- byggnadshöjd 4 m mot gällande 3,5 m.

Avvikelserna bedöms inte som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).



Samhällsbyggnadsnämnden

Yrkande

Börje Andersson yrkar på bifall till samhällsbyggnadsförvaltningens förslag utan tillägg.

Beslutsunderlag

Ansökan med tillhörande handlingar, 2018-03-29

Yttrande, 2018-05-21

Yttrande, 2018-06-09

Yttrande med bilagor, 2018-07-23

Beslut skickas till

Beslutet delges sökanden med information om hur man överklagar
Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar



Samhällsbyggnadsnämnden

§172

Dnr S2018-000329

Böda-Torp 4:79, bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus med 142 m² byggnadsarea.

Upplysningar

Micaela Gustafsson godtas som kontrollansvarig.

Med hänsyn till att byggnaden ska användas som fritidshus, bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen att färdigställandeskydd inte behövs.

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Tekniskt samråd ska genomföras.

Åtgärden får inte påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Detta beslut utgör kallelse till tekniskt samråd. Byggherren ska kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Kontrollplan

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar, även om det inte fått laga kraft. Utnyttjas beslutet innan laga kraft sker det på egen risk.

Om bygglovet utnyttjas innan beslutet vunnit laga kraft sker det på egen risk.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och inkom 2018-06-08



Samhällsbyggnadsnämnden

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 152.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Besiktningsgruppen har besökt platsen 2018-08-20 och är positiv till åtgärden.

Fyra yttranden med negativa synpunkter har inkommit.

Ägaren till fastigheten Böda-Torp 4:65 skriver i sitt yttrande att det strider mot plan avseende byggnadshöjd och byggnadsarea.

Hon skriver vidare att " att föreslagen byggnad bryter groteskt mot övriga hus i området, att fjöltaksstuket och den höga fasaden mot Enmarksvägen ger association till sanitetsanläggning, och att byggnaden arkitektoniskt är en excess i smaklöshet, samt att den kan bli en attraktion i klass med bilkyrkogården på Svältergatan 24".

Hon har även bifogat en debattartikel ur dagspressen.(ej om det aktuella huset.)

Ägaren av Böda-Torp anför att man generellt bör hålla sig till planbestämmelserna, men kan godkänna byggnadshöjden eftersom det även är totalhöjden. Hon anser dock att byggnadsarean bör hållas till 100 m².

Ägaren av Böda-Torp 4:76 tycker att fastigheterna 4:78 och 4:80 berörs mest och att deras synpunkter bör väga tyngst.

Han tycker att byggnadsarean överstiger kraftigt den gällande arean på 100 m² och utgår ifrån att husets höjd inte kommer att överstiga 4 m.

Ägaren av Böda-Torp 4:76 tycker att det är svårt som lekman att bedöma hur vad det innebär för grannarna om ett hus som avviker så mycket tillåts.

Hon frågar även varför kommunen har planregler om dessa inte följs?

Hur många bilplatser behövs?

Vad händer senare om man vill bygga förråd/garage/carport?

Vem övervakar så att allmänningen inte tas i anspråk?

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden.

Sökanden har inkommit med ett yttrande 2018-08-22 och skriver:

"Sommarstugeområdet innanför hamnen i Byxelkrok karakteriseras av en mångfald av olika uttryck och tidmarkörer.

Det ansluter i söder till bebyggelse från 30-40-talet i tydligt funkisuttryck. Där finns stugor från 60, 70, 80, 90 och 00-talet. Få av dem är ursprungliga och har ett flertal tillbyggnader och tillkommande stugor på tomterna.

I kvarteret sydost om 4:79 sticker ett par hus ut med stora tak, visserligen med sadeltak, balkonger och kraftigt avvikande från övrig småstugetradition.

Norr om 4:70 finns lägre hus med liknande karaktär som föreslagits på 4:79.

Utformningen är gjord med association till såväl bodar och badhytter som till den traditionella dramaturgin i en kringbyggd öländsk gård. Här går man in genom entrédörren och passerar genom byggnaden ut till den omfamnande



Samhällsbyggnadsnämnden

inre, privata gården.

Husets konstruktion avser att på ett bra sätt medverka till att försörja huset med solenergi genom solceller på taket.

Byggnaden kommer att målas med gul slamfärg för att ge ett varmt intryck. Planlösningen är gestaltad för att kunna ta emot vår familj med fyra barn, numera fyra unga familjer. En förutsättning för detta är fyra sovrum och två toaletter.

Köket är dimensionerat för att kunna erbjuda plats åt alla runt ett matbord. Avseende ytterligare bebyggelse vill vi bygga en mindre bod för cykla och trädgårdsredskap. Vi har samlat behovet av sovrum under ett tak och har inga planer på gäststugor.

Carport eller garage är inte aktuellt.”

Sökanden vidhåller sin ansökan.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- byggnadsarean 142 m² mot gällande max 100 m²,
- byggnadshöjden 4 m mot gällande 3 m.

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsnämnden anser med stöd av planens undantagsbestämmelse att åtgärden är planenlig och uppfyller kravet på lämplighet.

Yrkande

Arne Sjögren yrkar bifall till bygglov.

Beslutsordning

Ordförande ställer Arne Sjögrens yrkande mot samhällsbyggnadsförvaltningens förslag och finner Arne Sjögrens yrkande antaget.

Reservation

Torbjörn Nilsson reserverar sig till beslutet. Se bilaga

Beslutsunderlag

Yttrande, 2018-08-20

Remiss, 2018-07-23

Remiss, 2018-07-23

Remiss, 2018-07-23

Remiss, 2018-07-23

Situationsplan, 2018-07-03

Reviderad planritning, 2018-07-03

Nybyggnadskarta, 2018-07-01

Fasdritning, 2018-06-08

Ansökan bygglov, 2018-06-08



Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande

Beslutet delges de ägare som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar



Samhällsbyggnadsnämnden

§173

Dnr S2018-000395

Stenninge 6:44, bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av fritidshus om 127,3 m², gäststuga 34,5 m² samt komplementbyggnad om 30,2 m².

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Tekniskt samråd ska genomföras.

Inför tekniskt samråd ska kontrollansvarig anmälas.

Åtgärden får inte påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Detta beslut utgör kallelse till tekniskt samråd. Byggherren ska kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen för bokning av tid för tekniskt samråd. Inför tekniskt samråd ska kontrollansvarig anmälas.

Till det tekniska samrådet ska följande handlingar uppvisas:

- Kontrollplan
- Brandtekniskbeskrivning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar, även om det inte fått laga kraft. Utnyttjas beslutet innan laga kraft sker det på egen risk.

Om bygglovet utnyttjas innan beslutet vunnit laga kraft sker det på egen risk.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare

Sammanfattning av ärendet

Ansökan inkom till Samhällsbyggnadsförvaltningen 2018-07-30 och avser första hus på tomt, fritidshus, om 127,3 m², gäststuga 34,5 m² samt komplementbyggnad om 30,2 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 287.



Samhällsbyggnadsnämnden

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL).

Sista svarsdag för grannar är: 2018-08-24

Två yttranden har inkommit:

Ägaren av Stenninge 6:45 har inkommit med ett yttrande, men har ändrat sig och valt att återkalla yttrandet 2018-08-20

Ägaren av Stenninge 15:14 har inkommit med yttrande och invänder mot överyta och placering på prickmark.

Sökanden har kommunicerats granneyttrandena och vidhåller sin ansökan.

Sökanden åberopar avvikelser som har gjorts rörande prickmark i tidigare ärenden i kvarteret med hänvisning till karta framställd av Metria med respektive fastighetsbeteckningar.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den ansökta åtgärden inte uppfyller kraven enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 192 m² mot gällande max 170 m²,
- byggnads bredd 8,6 m mot gällande 7,8 m.

Avvikelserna bedöms inte sammantaget som en liten avvikelse.

Samhällsbyggnadsnämnden anser att det är en liten avvikelse.

Beslutsunderlag

Karta, 2018-08-09

Reviderade fasadritningar, 2018-08-09

Reviderad planritning, 2018-08-09

Reviderad nybyggnadskarta, 2018-08-09

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

Beslutet delges Stenninge 15:14 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar



Samhällsbyggnadsnämnden

§174

Dnr S2018-000329

Klinta 1:41, bygglov för tillbyggnad av fritidshus

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av fritidshus om 47 m² byggnadsarea.

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Tekniskt samråd ska genomföras

Åtgärden får inte påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Detta beslut utgör kallelse till tekniskt samråd. Byggherren ska kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar, även om det inte fått laga kraft. Utnyttjas beslutet innan laga kraft sker det på egen risk.

Om bygglovet utnyttjas innan beslutet vunnit laga kraft sker det på egen risk.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare.

Sammanfattning av ärende

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus med 47 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 115.

Fastighetens areal är 3792 m².

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit

Sökanden har inte kommunicerats förvaltningens förslag till beslut.



Samhällsbyggnadsnämnden

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- avstånd till tomtgräns ca 2 m mot gällande 4.5 m,
- byggnadsarean 309,1 m² mot gällande max 100 m²,

Undantagsmöjlighet finns i planbestämmelserna för antal byggnader per tomt och för byggnadsytan.

Fastigheten är redan bebyggd med ca 260 m² fördelat på tre byggnader.

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 9 kap 31 b-d §§ plan- och bygglagen (PBL).

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits.

Samhällsbyggnadsnämnden anser med stöd av planens undantagsbestämmelse att åtgärden är planenlig.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, 2018-07-06

Situationsplan, 2018-05-18

Planritning, 2018-05-18

Fasadritning, 2018-05-18

Ansökan bygglov, 2018-05-18

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökanden

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar



Samhällsbyggnadsnämnden

§175

Dnr S2018-000378

Persnäs 10:1, bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beviljar bygglov och meddelar startbesked för nybyggnad av ett 42 meter högt torn samt en teknikbod 10 m².

Upplysningar

1. Lennart Lundmark godtas som kontrollansvarig.
2. Startbesked beviljas. Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det,
3. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Anläggningen får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats. Tas byggnaden i bruk utan slutbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov och enligt gällande kontrollplan. Detta sker genom att den ifyllda kontrollplanen insänds till Samhällsbyggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked och anläggningen får tas i bruk.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes tidningar, även om det inte fått laga kraft. Utnyttjas beslutet innan laga kraft sker det på egen risk.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, t.ex. delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.



Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanfattning av ärendet

Platsen omfattas inte av detaljplan och ligger direkt utanför en lövängsrest som är en nyckelbiotop.

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

Sakägare har hörts via annonsering i ortspressen (2018-07-12), kommunens anslagstavla och hemsida. Inga yttranden har inkommit.

Lufftartsverket inkom 2018-07-10 med remissvar utan erinran.

Försvarsmakten inkom 2018-08-02 med remissvar utan erinran.

Flygplatsen i Kalmar har inte svarat.

Trafikverket inkom 2018-08-01 med remissvar utan erinran.

Sökanden har haft samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken där det medges att åtgärden får påbörjas.

Bedömning/motivering

Lagstöd

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (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

Tornet tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och det är ett allmänt intresse att telekommunikationen fungerar.

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

Beslutsunderlag

Yttrande, 2018-08-02

Yttrande, 2018-08-01

Yttrande, 2018-07-10

Kontrollplansförslag, 2018-06-25

Ansökan bygglov, 2018-06-25

Fasadritning, 2018-06-25

Fasad o planritning, 2018-06-25

Situationsplan, 2018-06-25

Situationsplan, 2018-06-25



Samhällsbyggnadsnämnden

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökanden

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda



Samhällsbyggnadsnämnden

§176

Dnr S2018-000328

Petgårde 1:1, bygglov för nybyggnad av radio/telemast

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden kommunicerar avslag enligt nedanstående skäl:

- Placeringen av det höga tornet, vilket nämnden anser blir en störning i landskapsbilden och att det är en illa vald placering.
- Nämnden anser att sökande bör hitta en bättre placering.

Sökanden får tillfälle att senast 2018-09-25 inkomma med yttrande till ändring eller återkallande av ansökan. Ärendet kan avgöras även om något yttrande inte inkommer.

Detta beslut går ej att överklaga.

Sammanfattning av ärende

Ansökan avser ett 60 meter högt ostagat torn och tre teknikbodrar.

Platsen omfattas inte av detaljplan.

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

Vidare ingår området i regional bevarandeplan odlingslandskapet.

Sakägare har hörts via annonsering i ortspressen (2018-07-12), kommunens anslagstavla och hemsida.

Ett yttrande med synpunkter har inkommit från ägaren till fastigheten och boende på Petgårde 1:2, synpunkterna är främst att masten påtagligt kommer att påverka utsikten mot sydost samt att nämnden ska bevaka de riksintressen som finns.

Luffartsverket inkom 2018-07-10 med remissvar utan erinran.

Försvarsmakten inkom 2018-07-31 med remissvar utan erinran.

Flygplatsen i Kalmar har svarat sökanden att man inte har någon erinran.

Trafikverket inkom 2018-08-06 med remissvar utan erinran.

Sökanden har haft samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken där det medges att åtgärden får påbörjas.

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden



Samhällsbyggnadsnämnden

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

Mastens avstånd till det sydöstra hörnet på fastigheten Petgårde 1:2 är ca 230 meter. En 60 meter hög mast kan inte undgå att synas i det flacka landskapet utan den kommer att kunna ses från långt håll.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer inte åtgärden som en betydande olägenhet.

Då tornet tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och det allmänna intresset att telekommunikationen fungerar överväger det enskilda intresset i detta fall.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att åtgärden inte påtagligt skadar riksintressena i området eller den regionala bevarandeplanen.

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

Beslutsunderlag

Bilaga, 2018-06-07
Ansökan bygglov, 2018-06-07
Kontrollansvarig, 2018-06-07
Situationsplan, 2018-06-07
Karta, 2018-06-07
Bilaga, 2018-06-07
Kontrollplansförslag, 2018-06-07
Ansökan bygglov, 2018-06-07
Karta, 2018-06-07
Fasadritning, 2018-06-07
Fasadritning, 2018-06-07

Yrkande

Claes Horn af Ranzien med instämmande av Iren Persson och Arne Sjögren yrkar på avslag, då det är en sällsynt illa vald placering av mast. Man bör hitta en bättre placering.

Beslutsordning

Ordförande ställer Claes Horn af Ranziens yrkande mot samhällsbyggnadsförvaltningens förslag och finner Claes Horn af Ranziens yrkande antaget.

Beslutet skickas till

Beslutet delges sökanden



Samhällsbyggnadsnämnden

§177

Dnr -

Information från förvaltningen

- Samhällsbyggnadschefen informerar nämnden om bemanningen under sommaren som varit bra.
- En del klagomål har inkommit bland annat lukten från Skarvkolonin. Det har under sommaren kommit för lite regn som naturligt hade spolat bort avföringen.
- Några anmälningar om matförgiftning har även inkommit men med tanke på den långa sommarvärmen, förvånande lite anmälningar, vilket är positivt.
- Information till nämnden om personalläget på förvaltningen
- Två handläggare som är nyanställda, planarkitekt Emma Karlsson och byggnadsinspektör Anton Hallgren, presenteras för nämnden.



Samhällsbyggnadsnämnden

§178

Dnr –

Övriga frågor

- Solberga 3:1, detaljplan, information om att detaljplanen ej har kommit ut för granskning.
- Mål för nästa nämnd. Nästa mandatperiod innebär att nämnden blir en ren myndighetsnämnd. Förslag till mål tas upp vid nästa möte/nämnd. Målen måste fokusera på myndighetsutövning ex handläggningstider, personalbrist, den aktiva tillsynen med mera. Beslutet bör tas på oktobermötet.
- Släpet som står ut med V136 har tidigare varit uppe på nämnden men inget har hänt i ärendet. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att handlägga ärendet.
- Förutsättningar för ny industrimark, akuta ärenden måste handläggas omgående. Borgholms kommun måste arbeta med tillgång till industrimark för att kunna tillmötesgå efterfrågan. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott får av nämnden i uppdrag att ta upp frågan på nästa Plansam-mötet den 6/9.