



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Plats och tid Stadshuset, Mötesrum Akvariet, kl 9:30-12:30

Beslutande ledamöter
Joel Schäfer (S), ordförand
Tomas Zander (C), 1:e vice ordf
Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordf

Övriga närvarande
Magnus Juhlin, plan- och byggchef
Martina Ullfors, administrativ chef
Ulf Grandin, bygglovhandläggare §§ 142-148, §§ 150-158
Christina Berkey, miljöinspektör § 146
Thomas Nilausen, planarkitekt § 147
Kerstin Persson, planarkitekt § 148

Justerare Marcel van Luijn (M)

Justeringsplats och tid Miljö- och byggnadsnämnden 2019-11-07 09:30-12:30

Underskrifter

Sekreterare

Jonatan Wassberg

Ordförande

Joel Schäfer (S)

Justerare

Marcel van Luijn (M)

Datum då anslaget sätts upp

2019-11-07

Datum då anslaget tas ned

2019-11-29

Förvaringsplats för protokollet

Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Ärendelista

§ 142 Dnr - Godkännande av dagordningen	3
§ 143 Dnr - Val av justeringsman och justeringsdatum	4
§ 144 Dnr - Anmälan om jäv	5
§ 145 Dnr - Miljö- och byggnadsnämndens mötesdatum för 2020	6
§ 146 Dnr 2019-001558 Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, ansökan om djurhållning inom detaljplan.....	8
§ 147 Dnr B 2019-000507 Böda-Torp 3:38, ansökan om planbesked.....	10
§ 148 Dnr B 2019-000655 Stenninge 2:10, ansökan om planbesked.....	14
§ 149 Dnr B 2019-000558 Stenninge S, förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus	17
§ 150 Dnr B 2019-000720 Byrum 14:3, bygglov för nybyggnad av gäststuga	19
§ 151 Dnr B 2019-000732 Böda-Torp 1:42, bygglov för nybyggnad av 48 meter högt torn	21
§ 152 Dnr B 2019-000026 Högby-Sandby 11:36, bygglov för nybyggnad av fritidshus	24
§ 153 Dnr B 2019-000676 Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, åtgärder utförda utan anmälan, installation av eldstad	25
§ 154 Dnr B 2019-000736 Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, anmälan av installation eller ändring av eldstad i fritidshus	27
§ 155 Dnr B 2019-000786 Vanserum 4:9, bygglov för nybyggnad av enbostadshus/veterinärpraktik och förrådsbyggnad	29
§ 156 Dnr S 2018-000562 Böda Kronopark 2:114, detaljplan för nytt hotell	31
§ 157 Dnr B 2019-000680 Strandbo 3, bygglov för utvändig ändring av hotell.....	33
§ 158 Dnr - Övriga frågor och information.....	36



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 142

Dnr -

Godkännande av dagordningen

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att godkänna kallelse och dagordningen med nedanstående ändringar

Sammanfattning av ärendet

Ordförande meddelar följande ändringar av dagordningen:

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott har att föreslå miljö- och byggnadsnämnden i bygglovsärende gällande fastighet Strandbo 3.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 143

Dnr -

Val av justeringsman och justeringsdatum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Marcel van Luijn (M).

Justeringsdatum beslutas att vara 2019-11-11, klockan 15:00.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 144

Dnr -

Anmälan om jäv

Beslut

Ulf Grandin anmäler sig jävig i ärende § 149.

Sammanfattning

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 självmant anmäla jäv och det kan ske tillordföranden före eller på sammanträdet.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 145

Dnr -

Miljö- och byggnadsnämndens mötesdatum för 2020

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att anta nedan stående datum som mötesdatum för miljö- och byggnadsnämnden och miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2020.

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har att besluta om mötesdatum för 2020. För att säkerställa att nämnden uppfyller sitt ansvar och att nämnden ska kunna behandla ärenden inom de tidsramar som gäller enligt plan- och bygglagen, så bör miljö- och byggnadsnämnden inte ha ett uppehåll på mer än två månader i följd. För att nämnden ska kunna arbeta med ärenden kontinuerligt, allt efter som de kommer nämnden till känna, föreslås nämnden träffas en gång i månaden, med undantag för juli.

Nämndens arbetsutskott föreslås sammanträda inför varje nämndssammanträde. Detta bör ske minst 14 dagar innan nämnden sammanträder för att ge kommunen möjlighet att förvalta arbetsutskottets beslut inför nämndens sammanträde.

För att tillgodose ovanstående krav och ta hänsyn till helgdagar förslår miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott att följande mötesdatum antas för 2020:

Förkortningar:

MBN AU= miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

MBN= miljö- och byggnadsnämnden

Månad	MBN AU	MBN
Februari	2020-02-06	2020-02-26
Mars	2020-03-13	2020-03-26
April	2020-04-08	2020-04-22
Maj	2020-05-13	2020-05-28



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Juni	2020-06-11	2020-06-25
Augusti	2020-08-13	2020-08-27
September	2020-09-10	2020-09-24
Oktober	2020-10-08	2020-10-22
November	2020-11-05	2020-11-19
December	2020-12-03	2020-12-17

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 146

Dnr 2019-001558

Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, ansökan om djurhållning inom detaljplan

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att avslå ansökan om djurhållning av två hästar på fastighet handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679.

Sammanfattning

Ansökan om djurhållning inom detaljplan inkom till miljöenheten 2019-10-31 och gällde hållande av två hästar inom detaljplanlagt område för Högsrum-Rälla tall. Enligt uppgift finns stall med boxar och gjuten gödselplatta. Fastighetens totala tomtareal uppgår till 4163 m2 inklusive byggnader vilket ger en högst begränsad yta över för hagar åt hästarna.

I ansökan anges att hästarna kommer att hållas på fastigheten året runt samt att sommarbete finns att tillgå, men det anges inte närmare vilken fastighet eller under hur lång tid hästarna kommer att vara på sommarbete. Vidare anges att spridningsavtal kommer att upprättas med en bonde. Ytterligare konkreta åtgärder för att minska påverkan på miljön och risken för olägenhet för omgivningen anges ej.

Grannhövande har gjorts med tre av de omgivande fastigheterna som inte haft något att invända. Eventuellt behövs komplettering gällande fler grannhövanden då flera fastigheter som ligger inom 100 m från sökandes fastighet inte har hörts.

Bedömning

Den aktuella fastigheten ligger mycket nära skola och bostäder vilket kan skapa olägenhet i form av lukt, flugor och spridning av allergener från hästarna. Det finns inga generella respektavstånd mellan djurhållning och bostäder samt skolor, utan en bedömning ska enligt Boverket göras i varje enskilt fall.

Hästgödsel innehåller växtnäringsämnen och bör därför användas som gödsel på åkermark, annars går viktigt växtnäring förlorad. Växtnäring på avvägar ger miljöproblem, övergödning av vattendrag, sjöar och hav och innebär samtidigt att värdefull växtnäring går förlorad från odlingssystemet. Även om marken där hästarna hålls dagtid mockas noga finns en risk att



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

växtnäringsbelastningen blir för hög i kombination med att vegetationstäcket trampas sönder på grund av hård belastning av tramp vilket kan leda till näringsutlakning och förorening av yt- och grundvatten. Enligt uppgift ska det ha hållits hästar på fastigheten av tidigare ägare, dock utan tillstånd. Det skulle kunna betyda att innehållet av växtnäring i marken redan är högt.

Konsekvensanalys

Fastigheten handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679 ligger inom detaljplanerat område Högsrum-Rälla tall. Fastigheten ligger nära skola och bostäder. Risk för olägenheter i form av lukt, hästallergener, flugor. Påverkan på miljön i form av risk för näringsläckage från hårt belastade rasthagarna där växtnäring lagras upp. Näringsutlakning leder i förlängningen till övergödning av sjöar, vattendrag och hav.

Hästar är en viktig inkomstkälla för jordbruket genom till exempel försäljning av foder. Hästar kan också göra nytta som betesdjur genom att hålla betesmarker öppna.

Lagstöd

Miljöbalken 2 kap 3 §

Yrkande

Tomas Zanders (C) med Joel Schäfer (S) och Marcel van Luijn (M) yrkar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Ordningsfråga

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-04
Riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder, Plan- och byggnadsnämnden, Marks kommun, 2015.	
Ansökan	2019-10-30
Granskningskarta	2019-10-28
Karta med avstånd till omgivande fastigheter	2019-11-04

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.
Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 147

Dnr B 2019-000507

Böda-Torp 3:38, ansökan om planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan villkorat att Borgholm Energi AB utreder kapacitet för lokal reningsverksamhet relaterat till ansökan.

Sammanfattning

Ansökan inkom 2019-07-08 och avser fastigheten Böda-Torp 3:38 samt mark söder om denna fastighet som inte ägs av fastighetsägaren till Böda-Torp 3:38. Syftet med ansökan är att få till en planläggning för cirka 28 tomtplatser på totalt cirka 80-300 m² bostadsyta. Tillsammans med ansökan finns en översiktskarta bifogad som visar en uppdelning av området i fyra delar, 1a-1c och område 2. Uppdelningen är ett förslag till etappindelning för att minimera överklaganden i en framtida process. Kartan bifogas tjänsteskrivelsen.

Bedömning

Område som avses i ansökan ligger ca 600 meter öster om Byxelkroks centrala hamnområde. Fastigheten utgörs idag mestadels av jordbruksmark med inslag av ängsmark och gatumark.

Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast 2025.

Gällande planer

Fastigheten finns utpekad i Fördjupningen av översiktsplanen för Byxelkrok som område för bebyggelseutveckling.

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

Norra delen av området ligger inom byggnadsplan från 1977, 08-BÖD-1344, och omfattas av användningsbestämmelse park eller plantering. Södra delen av området som ingår i ansökan ligger utanför detaljplanelagt område.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Markområdet och förutsättningar

Reningsverket i Byxelkrok saknar idag kapacitet att ansluta fler fastigheter. Ansluts fler fastigheter kommer gränsvärdena för utsläpp av förorenade ämnen med mycket stor sannolikhet att överskridas.

Stora delar av ytan som föreslås för bebyggelse används idag som jordbruksmark, åker som varit i bruk sedan minst 1940-talet. Inom området löper många stenmurar och diken som avgränsar skiftena. Det finns flera odlingsrösen inom området samt en åkerholme i västligaste delen inom det område som sökanden benämnt som område 2.

Strax söder om planområdet ligger Byxelkroks vattenskyddsområde (sekundär skyddszon) enligt förslag (2012-11-29, förslag till skyddsområde med föreskrifter). Den inre skyddszonen beräknas hamna ca 300 m från planområdets södra gräns.

Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap 3 §) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2 §) vilka rör hela Öland. Även hänsyn till natur- och kulturvärden ska tas.

Planområdet ligger inom två delavrinningsområden båda med avrinning mot västra kusten, N n Kalmarsunds utsjövatten.

Enligt länsstyrelsens klimatanalys och information från tidigare undersökningar kan vatten ansamlas i lågpunkter som finns inom området och bli stående.

Området i ansökan gränsar till mark där många fornlämningar har pekats ut.

Lagstöd

PBL 2 kap 4 §, 16 §

Miljöbalken 3 kap 1 §

Miljöbalken 4 kap 2 §

Konsekvensanalys

Området som avses i ansökan finns utpekat som utvecklingsområde i fördjupningen av översiktsplan för Byxelkrok dock finns det flera stora frågor som måste utredas vidare vid en planprocess.

- Reningsverket i Byxelkrok saknar idag kapacitet att ansluta fler bostäder utan att överskrida gränsvärden för utsläpp av förorenade ämnen. Borgholms Energi tittar i dagsläget på hur detta kan lösas men att få en lösning på plats kommer ta minst 5 år. Utredningar i samband med planarbetet ska kunna visa att dagvatten från fastigheter och vägar kan omhändertas lokalt, samt kunna uppvisa en fullgod redovisning hur ny bebyggelse kan



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

anslutats till det allmänna VA-nätet. Om så inte är möjligt ska utredningar ge förslag på andra lösningar för vatten och avlopp inom eller utanför planområdet. Det krävs även att produktionen av vatten är tillräcklig. Utredningar ska visa att nya bostäder kan försörjas med dricksvatten.

- Området som önskas tas i anspråk utgörs av jordbruksmark. En bebyggelseutveckling riskerar att skapa en negativ påverkan på möjligheterna att bedriva jordbruk. Jordbruksmarken krävs inte bara för odling utan behövs även som spridningsarealer. I närområdet finns det fem produktionsplatser med djurhållning, får, getter, nöt och gris. I samband med eventuell planläggning måste en undersökning tas fram som ska visa att jordbruksmarken inte behövs för näringen.
- Planen ska visa att grävning, schaktning och anläggningsarbeten inte påverkar tillrinning till grundvattentäkten negativt.
- Markradon ska mätas innan byggnation kan påbörjas för att visa om det krävs radonsäkert eller säkrat byggande.
- Länsstyrelsen ska kontaktas då arbeten kommer att utföras i anslutning till kända fornlämningar. Länsstyrelsen beslutar om det krävs en arkeologisk utredning.
- Odlingsrösen, stenmurar, diken och en större åkerholme ingår i planområdet. Planen ska visa hur vilken hänsyn det tas till objekten vid exploatering, om diken läggs igen eller om den nya bebyggelsen innebär borttagande av stenmurar, rösen och åkerholme. Vid upphävande av äldre plan i samband med antagande av ny plan är markanvändningen åkermark vilket innebär att det kan krävas dispens från biotopskydd vid borttagande av stenmurar, rösen, åkerholme samt vid igenläggning av diken. Ansökan görs till Länsstyrelsen.

Yrkande

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott yrkar på att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan villkorat att Borgholm Energi AB utreder kapacitet för lokal reningsverksamhet relaterat till ansökan.

Ordningsfråga

Ordföranden ställer miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts yrkande emot förvaltningens förslag och finner miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts yrkande antaget.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-04
Ansökan	2019-07-08
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2019-10-17

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 148

Dnr B 2019-000655

Stenninge 2:10, ansökan om planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

Sammanfattning

Ansökan inkom 2019-10-08 och gäller fastighet Stenninge 2:10. Fastigheten innehåller idag bostads- och handelsändamål med en stor del korsmark som endast tillåter mindre gårdsbyggnader.

Syftet med ansökan är att utöka bygggrätten så att det blir möjligt att uppföra två stycken 2-plans-bostäder med vardera 4 stycken bostadsrätter per byggnad, det vill säga totalt 8 stycken lägenheter.

Behovsbedömningen, med samlad bedömd påverkan/effekt visar att dagvattenhanteringen måste kunna tas omhand lokalt. Då strandskyddet återinträder åberopas särskilda skäl enligt Miljöbalkens 7:e kapitel och avser upphävas i alla delar av planen. Konsekvenserna för växt- och djurlivet kan inte anses vara av betydande grad på denna yta som ligger mitt i den bebyggelse som utgör Sandviks samhälle och som tidigare varit bebyggd.

Bedömning

Fastigheten finns i den norra delen av Sandviks samhälle och utgörs av den plats där den före detta ICA-butiken var belägen. Ytterligare mark finns även öster om N Långgatan men denna avses inte bebyggas. Platsen ligger på klinten med en vacker utsikt mot Kalmarsund mellan andra bostadsfastigheter och ytan är på dryga 2200 kvm. Man kan se att tänkt bebyggelse delvis kommer att utgöra ett främmande inslag.

Bostadsrättslägenheter är inte vanligt förekommande på orten men med en försiktig hantering kan en mindre exploatering vara godtagbar. Omgivande bebyggelse består av 1-2-planshus som är friliggande, där viss utblick ges mellan huskropparna. Fasaderna på husen går mestadels i ljusa kulörer, och känslan av hamn och fiskeby finns ännu kvar. Denna öppna struktur är av vikt att bibehålla, och så även kringliggande gatustruktur.

Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast 2022.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Gällande planer

Enligt befintliga detaljplaneförhållanden finns inte möjligheten att bebygga med flerbostadshus på stora delar av fastigheten då den består av korsmark och handelsbestämmelsen ska tas bort.

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

Då direkt omgivande bebyggelse ligger placerad i väst-östlig riktning så kan det vara önskvärt att man även i tilltänkt planlösning tittar på en sådan. Detta gäller inte minst med tanke på utblickar som försvinner med det sista förslag som skickats in. En 90-gradig vridning av huskropparna är önskvärt. För övrigt anses förslaget godtagbart. Inreda vindar är inte heller önskvärt, men inte otänkbart.

Lagstöd

PBL 2 kap 4§, 16 §

Miljöbalken 3 kap 1 §

Miljöbalken 4 kap 2, 3 §§

Den allemansrättsliga tillgängligheten och strandskyddet inträder vid ny detaljplan men i detta läge har kommunen för avsikt att upphäva detta för detta område då det finns särskilda skäl för det och då intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Konsekvensanalys

Enligt miljöhandläggarens bedömning har följande analys gjorts: Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan om nedan åtgärder utförs:

- Strandskydd om 100 meter återinträder när den nya planen ersätter den gamla. Särskilt skäl för upphävande ska anges i planbeskrivningen.
- Utredning ska visa att det är möjligt att omhänderta dagvatten lokalt.
- Markradon ska mätas innan byggnation påbörjas. Om mätning visar förhöjda värden kan radonsäkrat byggande krävas.
- Utformningen av planen bör ta hänsyn till platsens utblickar.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

- Handläggningen av planbeskedet indikerar att framförallt frågor gällande utformningen av bebyggelse och återinträdandet av strandskyddet. Området är av känslig natur och förslaget kräver därför ytterligare viss bearbetning i utformningen.

I detaljplaneprocessen utreds markens lämplighet för bostadsutveckling vidare. Bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning med mera fastställs då. Idag saknar befintlig detaljplan höjdregering vilket behöver åtgärdas. Byggnation på maximalt två våningar samt oinredd vind kan vara av rimlig art.

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

Eftersom den sökta åtgärden är av den formen som inte är till direkt stöd för inflyttning och året-runt-boende är den inte heller väsentlig för kommunens bostads-försörjning eller av vikt för andra kommunala intressen.

Sammantaget är miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning att det finns förutsättningar för att planlägga området för bostäder enligt förfrågan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-10-25
Ansökan	2019-10-08
Undersökning av betydande miljöpåverkan	2019-10-25
Karta översikt 1:2000 Sandvik	2019-11-01
Förslag nybyggnadsplan	2019-09-11

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.
Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 149

Dnr B 2019-000558

Stenninge S, förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att överlämna bedömmande i ärendet till miljö- och byggnadsnämnden.

Miljö och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att utreda ifall det närliggande kärret skulle göra att Stenninge S skulle hamna inom strandskyddat område.

Sammanfattning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre fritidshus på fastighet som ligger intill en mindre bebyggelsegrupp i hörnet av Stenningevägen/Eksnapsvägen.

Området gränsar mot verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp och ligger inom Länsstyrelsen kulturmiljövårdsplan och naturvårdsplan, riksintresse för obruten kust och rörligt friluftsliv.

Trafikverket har remitterats då byggnaderna avses att placeras relativt nära en allmän väg och berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Yttranden har inkommit med synpunkter från Trafikverket och sakägare.

Förvaltningen kan inte under mötet redovisa för miljö- och byggnadsnämnden hur ett närliggande kärr påverkar ansökan om förhandsbesked.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att gör en enskild bedömning av ansökan och att förvaltningen kompletterar beslutsunderlaget med uppgifter om strandskyddsbestämmelser gällande fastigheten.

Ordningsfråga

Ordföranden ställer Tomas Zander (C) yrkande emot förvaltningens förslag och finner miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts yrkande antaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2019-11-04



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Ansökan förhandsbesked
Situationsplan

2019-07-26

2019-07-26

Jäv

Ulf Grandin anmäler jäv och deltar inte i beredning eller beslut.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 150

Dnr B 2019-000720

Byrum 14:3, bygglov för nybyggnad av gäststuga

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja bygglov för nybyggnaden av en gäststuga med 31,8 m² byggnadsarea.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av en gäststuga 31,8 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 18.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-05-23 § 115 att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av gäststuga på grund av att överytan skulle bli 62 %. Beslutet överklagades av sökanden, 2019-08-13 beslutade länsstyrelsen att avslå överklagandet då åtgärden inte kunde bedömas som en liten avvikelse. I beslutet konstaterar länsstyrelsen att nämnden tidigare har beviljat bygglov på angränsande fastigheter med i snitt 50 %.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit, dock har berörda grannar godkänt en placering närmare gräns än 4,5 meter.

Bedömning

Länsstyrelsen konstaterar mot bakgrund av att tidigare nämnder har medgett liknande avvikelser så talar det för att bygglov ska beviljas. Den nu aktuella ansökan innebär en överyta om 47 %. Frågan om avvikelsen ska godtas måste alltid bedömas från fall till fall. Ett viktigt skäl är att sedan nämnden beviljade liknande avvikelser har möjligheterna till utökad byggrätt tillkommit genom de så kallade "Attefallsåtgärderna". Om bygglov beviljas skulle fastigheten vara bebyggd med 115,9 m² och dessutom kunna bebyggas med ytterligare 40 m² enligt "Attefallsåtgärderna", detta skulle innebära en överyta motsvarande 102 %.

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits. Åtgärden bedöms uppfylla kraven enligt för bygglov enligt 9 kap 31 d § PBL.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Yrkande

Marcel van Luijn (M) med Tomas Zander (C) yrkar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja ansökan.

Ordningsfråga

Ordföranden ställer Marcel van Luijns (M) och Tomas Zanders (C) yrkande emot förvaltningens förslag och finner miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts yrkande antaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-04
Inkommande skrivelse	2019-09-23
Karta	2019-09-23
Bilaga	2019-09-23
Fotografi	2019-09-23
Nybyggnadskarta	2019-09-22
Ansökan bygglov	2019-09-22
Fasadritning	2019-09-22
Planritning	2019-09-22
Grannegodkännande	2019-09-22
Grannegodkännande	2019-09-22
Grannegodkännande	2019-09-22
Följebrev	2019-09-22

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 151

Dnr B 2019-000732

Böda-Torp 1:42, bygglov för nybyggnad av 48 meter högt torn

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av ett 48 meter högt teletorn och en teknikbod om 7,7 m².

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås godta Ante Larsson som kontrollansvarig.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta att tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett 48 meter högt torn med tillhörande teknikbod om 7,7 m².

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan.

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

Området omfattas av strandskydd.

Ansökan har remitterats till Trafikverket, Länsstyrelsen och Luftfartsverket.

LFV inkom 2019-10-13 med remissvar utan erinran.

Trafikverket inkom 2019-10-29 med remissvar utan erinran.

Länsstyrelsen har medgett att åtgärden får påbörjas som svar på samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (MB).

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägare till fastigheten Böda-Torp 1:19 och 7:6 skriver i sitt yttrande att fastigheten Böda-Torp 1:19 är taxerad som småhusenhet, tomtmark och att det inverkar negativt på möjligheten att tillskapa tomter på den marken. Att tornet kommer att utgöra ett markant och inte attraktivt tillskott i landskapsbilden samt att det borde gå att samnyttja befintliga torn.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Ägarna till fastigheten Böda-Torp 17:15 skriver masten kommer att synas långväga och störa landskapsbilden. Vidare framförs att det har observerats havsörn i detta skogsområde

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i yttrande 2019-11-04 skrivit att den valda platsen och tornets höjd är nödvändig av radiotekniska skäl, någon möjlighet att placera sändare i andra torn eller master inte är möjlig i detta fall och därför vidhåller man sin ansökan.

Bedömning

Fastigheten Böda-Torp 1:19 bildades 1915-04-15 genom ägostyckning, 1990-06-19 avslogs en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med skäl att ny bebyggelse måste prövas genom detaljplan, så i dagsläget finns inget som medger bostadsbebyggelse på den marken. Ett torn kommer att synas på långt håll i det flacka Öländska landskapet var det än placeras.

Örnar har de senare åren glädjande nog ökat markant och det är numera en mycket vanlig förekomst att se när de patrullerar våra kuststräckor. I närområdet finns inga kända fynd av hotade arter, med det underlag som vi har är det inget skäl som hindrar tornets placering.

Tornet tillgodoser ett angeläget gemensamt behov och det är ett allmänt intresse att telekommunikationen fungerar, det allmänna intresset överväger det enskilda intresset att bevara platsen obebyggd i detta fall.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31 § PBL

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-01
Sektionsritning	2019-09-24
Ritning	2019-09-24
Karta	2019-09-24
Karta	2019-09-24
Fasadritning	2019-09-24
Ansökan bygglov	2019-09-24
Ritning	2019-09-24
Situationsplan	2019-09-24
Situationsplan	2019-09-24
Situationsplan	2019-09-24



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 152

Dnr B 2019-000026

Högby-Sandby 11:36, bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att lämna följande yttrande till Mark- och miljööverdomstolen:

Miljö- och byggnadsnämnden vidhåller tidigare lämnat planerligt bygglov och konstaterar att klagandes fastighet är i det illustrerade siktfältet först tredje fastighet. Dessutom med gata emellan och med cirka 750 meters avstånd till havet.

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har av Mark- och miljööverdomstolen förelagts att senast 2019-12-02 inkomma med yttrande rörande bygglov på fastigheten Högby-Sandby 11:36

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-01
Beslut, bygglov	2019-01-29
Beslut, startbesked	2019-02-25
Beslut från annan myndighet	2019-04-11
Beslut från annan myndighet	2019-08-22
Begäran om yttrande	2019-10-28
Underrättelse	2019-10-30

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 153

Dnr B 2019-000676

Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, åtgärder utförda utan anmälan, installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift av ägaren till fastigheten handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679.

1. med 4650 kronor för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked,
2. med 2325 kronor för att ha påbörjat en installation av rökkanal utan startbesked.

Sammanfattning

Förvaltningen har fått in ett sotarprotokoll som visar på att en nyinstallation/väsentlig ändring av eldstad och 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 fastighetsägaren och informerat om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. I brevet fanns även informationen om möjligheten att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner och med möjlighet att yttra sig.

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.

Det inkomna yttrandet förändrar inte förvaltningens bedömning.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-10-30
Fasad- och planritning	2019-10-07
Anmälan	2019-10-07
Besiktningsprotokoll sotare	2019-09-09

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 154

Dnr B 2019-000736

Handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679, anmälan av installation eller ändring av eldstad i fritidshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift av ägaren till fastigheten handlingen gallrad enl OSL (2009:400) och GDPR EU 2016/679.

1. med 4650 kronor för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked,
2. med 2325 kronor för att ha påbörjat en installation av rökkanal utan startbesked.

Sammanfattning

Förvaltningen har fått in ett sotarprotokoll som visar på att en nyinstallation/väsentlig ändring av eldstad och 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 fastighetsägaren och informerat om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. I brevet fanns även informationen om möjligheten att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner och med möjlighet att yttra sig.

Ett yttrande har inkommit på anmälan i efterhand och bifogas tjänsteskrivelsen.

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).



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

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

Det inkomna yttrandet förändrar inte förvaltningens bedömning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-01
Yttrande	2019-10-23
Planritning	2019-09-26
Besiktningsprotokoll sotare	2019-09-26
Anmälan	2019-09-26

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 155

Dnr B 2019-000786

Vanserum 4:9, bygglov för nybyggnad av enbostadshus/veterinärpraktik och förrådsbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus/veterinärpraktik och förrådsbyggnad om 166 m² byggnadsarea (147 m² bruttoarea och 19 m² öppenarea).

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås godta Åke Knutsson som kontrollansvarig.

Sammanfattning

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Vanserumsvägen.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna. De vill dock i framtida avloppsansökan ha in ett bättre underlag om utsläppens art från veterinärpraktiken.

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

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

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB och Miljöenheten.

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

Beslut om förhandsbesked för åtgärden beviljades 2011-11-03.

Positivt förhandsbesked för enskilt avlopp gavs 2011-11-02.

Bedömning

Den ansökta åtgärden passar bra in i bebyggelseområdet och anses inte påverka riksintressena enligt 3 kap 4 § miljöbalken. Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2019-10-30



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Ansökan bygglov	2019-10-02
Situationsplan	2019-10-02
Planritning	2019-10-02
Fasadritningar	2019-10-02

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 156

Dnr S 2018-000562

Böda Kronopark 2:114, detaljplan för nytt hotell

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att godkänna detaljplan med tillhörande handlingar för granskning.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden beviljade ansökan om planbesked 2018-03-22 § 65.

Miljö- och byggnadsnämnden godkände detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd 2019-08-29 § 143.

Detaljplanen var ute på samråd 2019-09-09 till och med 2019-10-02.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad hotellverksamhet inom fastigheten. För att skapa en flexibel detaljplan som kan möta ett utvecklingsbehov för framtiden möjliggör även detaljplanen för bostäder.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Bedömning

Planförslaget möjliggör för en utökad hotellverksamhet i ett redan exploaterat område. Området ligger i utkanten av Böda centralort. Hela kuststräckan i Böda är en populär destination för turism- och friluftsliv. Området är en attraktiv plats för vidareutveckling av hotellverksamhet. Vidareutvecklingen kan även bidra till samhällsnytta i form av fler arbetstillfällen samt stärka norra Öland som destination.

Lagstöd

PBL 4 kap

PBL 5 kap.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse	2019-11-01
Plankarta	2019-10-30
Planbeskrivning	2019-11-01



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Samrådsredogörelse	2019-11-01
Undersökning, miljöpåverkan i planarbete	2018-02-19

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 157

Dnr B 2019-000680

Strandbo 3, bygglov för utvändig ändring av hotell

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att föreslå miljö- och byggnadsnämnden att avslå bygglov för utvändig ändring av hotell vad gäller fönsterbyte till fönster av plast.

Sammanfattning

Ansökan avser bygglov för utvändig ändring av den äldre delen av Strand Hotell i Borgholm på så sätt att man önskar byta befintliga fönster av trä till nya fönster av plast. Byggnaden ritades av arkitekten Gösta Gärdsjö, uppfördes 1952 och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull.

Fastigheten ligger inom detaljplan nr 107.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö, och byggnaden är en ytterst viktig komponent i det samlade kulturmiljövärdet då den bär en viktig del i berättelsen om badorten Borgholms framväxt.

Bedömning

Strand Hotells äldre del byggdes 1952 efter ritningar av Gösta Gärdsjö. Han var en arkitekt med omfattande produktion i regionen under framför allt 40- och 50-talen och har bland annat även ritat Stadshuset i Borgholm. Den äldre byggnadsdelen har flacka valmade tak, takpannor i rött tegel och fasad i gul och vit puts. Fönster- och balkongpartier med tillhörande smidesdetaljer är färgsatta i blå accentfärg. Gestaltningen är tidstypisk för 1950-talet men har också klassiska drag som är väl anpassad till strandvillorna längs Villagatan, exempelvis genom sin volymmässiga uppdelning och takutformning. Byggnaden bedöms vara av kulturhistoriskt värde och framstår som välbevarad i många delar.

Borgholms stad är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset beskrivs som "Stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap där trästaden Borgholm visar på småstadens och badortens framväxt samt det nära sambandet med slottet och Solliden som uttrycker ett långvarigt kungligt intresse för staden." Badortens framväxt nämns alltså som en viktig faktor bakom kulturmiljövårderna för staden, och i detta sammanhang får självfallet Strand hotell en mycket viktig roll. Detta faktum gör byggnaden



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

central i historien om badorten Borgholm och det är i detta ljus som man bör se byggnadens lokala miljöskapande värde.

Fönstren som står inför ett byte är inte ursprungliga utan sattes enligt uppgift in på början av 1980-talet. De är av trä liksom ursprungsfönstren och har en ursprunglig indelning där större delen består av tvåluftsfönster. Idag är många av fönstren i mycket dåligt skick och behöver bytas ut.

Sökanden önskar nu sätta fönster av plast. I övrigt avser man behålla samma indelning och även de detaljer som bröstningar och smidesräcken som är viktiga för byggnadens uttryck. Emellertid är bytet av material i karm och båge något som avviker avsevärt från byggnadens ursprungliga komposition. Fönster av plast existerade inte i början av 1950-talet, då tillverkades fönster i trä vilket ger smäckrare profiler i karm och båge och därmed större glasytor. Därför påverkar bytet byggnadens uttryck och leder enligt förvaltningens bedömning till att byggnaden förvanskas.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott anser att det finns en risk att färgen på fönsterramen över tid kommer att påverkas annorlunda jämfört med de omkringliggande trädetaljerna och därför få en negativ påverkan på intrycket av byggnaden än om de fortsatt är i trä.

Förvaltningen bedömer att ansökta åtgärder inte uppfyller kravet på varsamhet enligt 8 kap 17 § PBL och att föreslagen åtgärd innebär en sådan förvanskning av byggnadens kulturvärden som omnämns i 8 kap 13 § PBL. Därmed bör den sökta förändringen inte godkännas.

Lagstöd

PBL 2 kap 6 §

PBL 9 kap 2, 5 §§

PBL 9 kap 30 §

PBL 8 kap 13 §

PBL 8 kap 17 §

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

2019-11-06



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till intressenter.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott

§ 158

Dnr -

Övriga frågor och information

Sammanfattning

- Ordförande informerar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om att det har hållits ett möte mellan ordföranden och krögarföreningen. På detta möte ska parterna ha uttryckt ett intresse för att mötas regelbundet och planerar att träffas igen våren 2020.
 - Ordförande informerar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om att plan- och byggchef och ordförande deltog på ett branschmöte på Strand Borgholm med lokalt verksamma byggföretagare.
 - Ulf Grandin informerar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om att Boverkets kansli för PLB-kompetens planerar att ha sitt årliga uppstartsmöte 2020 i Borgholms kommun, och har varit i kontakt i för att informera sig om eventuella lokallösningar.
 - Ordförande informerar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om att möte planeras med intressent angående ärende i Byxelkrok.
-