



Plats och tid	KS-rummet, plan 3, stadshuset 09:00-11:07	
Beslutande ledamöter	Joel Schäfer (S), ordförande Tomas Zander (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande	
Övriga närvarande	Ricky Wreinert, bygglovschef Anna Stjärndahl, miljöchef §§243-249 Leon Hansson, plansamordnare §§247 Sara Wallander, planarkitekt §§246-247 Kent Svensson, bygglovshandläggare §§247-249 Emma Rosblad, byggnadsinspektör §§250-252 Lovis Moreau, bygglovshandläggare §§251-252 Elin Nilsson Walldén, praktikant David Nyberg, praktikant	
Justerare	Tomas Zander	med Marcel van Luijn som ersättare
Justerings plats och tid	Miljö- och byggnadsnämnden 2021-12-06	
Underskrifter		
	Sekreterare Martina Ullfors
	Ordförande Joel Schäfer
	Justerare Tomas Zander

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2021-12-06

Datum då anslaget tas ned

2021-12-27

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 243	Godkännande av kallelse och dagordning	-	3
§ 244	Val av justeringsdatum och justeringsperson	-	4
§ 245	Anmälan om jäv	-	5
§ 246	Granskning av Borgholms kommuns arbete med miljö och hållbar utveckling	2021/1557	6 - 7
§ 247	KOLSTAD 39:3 Planbesked för 5 tomter för bostadsändamål	2021/1269	8 - 10
§ 248	FÖRA 3:20 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus	2020/409	11 - 13
§ 249	VANSERUM 5:16 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus	2020/1392	14 - 15
§ 250	STENNINGE 3:54 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanentboende	2021/1280	16 - 18
§ 251	SOLBERGA 17:2 Bygglov för nybyggnad av servicehus med campinglägenheter (ER)	2021/1396	19 - 21
§ 252	GUDESJÖ 3:10 Bygglov för nybyggnad av mur	2021/1487	22 - 23
§ 253	BN 2021/XX Övriga frågor och information	-	24



§ 243

Dnr - BN

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott anser att kallelsen har gått ut i vederbörande ordning och godkänner den.

Dagens sammanträde

Ordförande mötets deltagare om miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott anser att kallelsen har gått ut i vederbörande ordning och kan godkänna den.

Beslut skickas till

-



§ 244

Dnr - BN

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

att miljö- och byggnadsnämndens protokoll justeras måndagen den 6/12 kl 15:00.

Ärendebeskrivning

Justering av protokollet ska ske senast fjorton dagar efter sammanträdet.

Beslut skickas till

-



§ 245

Dnr - BN

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar
att lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

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 till ordföranden fö-
re eller på sammanträdet.

Dagens sammanträde

Ordförande frågar mötets deltagare om någon har någon jävsituation till dagens mö-
te.

Beslut skickas till

-



§ 246

Dnr 2021/1557 BN

Granskning av Borgholms kommuns arbete med miljö och hållbar utveckling

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att be miljö- och byggnadsnämnden ta ställning till om det finns något som bör skickas till kommunstyrelsen som svar.

Ärendebeskrivning

På uppdrag av kommunens revisorer har KomRed AB genomfört en granskning av Borgholms kommuns arbete med miljö och hållbar utveckling.

Den samlade bedömningen i granskningen är att Borgholm kommuns organisering av det långsiktiga arbetet med miljö- och hållbar utveckling inte är helt ändamålsenlig eftersom det finns vissa otydligheter i denna. Det behöver klargöras vad som avses med miljö- och hållbar utveckling och vilken roll en eventuell fullmäktigeberedning ska ha. Detsamma gäller kommunstyrelsens, nämndernas och bolagens roll i arbetet med miljö- och hållbar utveckling. Detta gäller också vilken roll kommunens miljöstrateg ska ha, vattengruppens roll, olika vattenprojekt och ansvar för genomförande av klimatstrategin med mera. Revisorerna finner också att det finns utrymme för att öka spårbarheten i rapporter till fullmäktige av hur det rubricerade arbetet fortskrider.

Kommunens revisorer beslutade vid sammanträdet 2021-09-22 att överlämna rapporten till kommunfullmäktiges presidium för vidare handläggning.

I bifogad rapport redovisas gjorda iakttagelser, revisionell bedömning och rekommendationer.

Kommunfullmäktige skickar detta till kommunstyrelsen för svar och till nämnderna för kännedom.

Om nämnderna har något att säga, önskas det innan januari månads slut.

Beslutsunderlag

Kommunfullmäktige beslut, 2021-10-18 §116

Följebrev, revisorerna 2021-09-22

Miljö- och hållbarhetsarbetet, rapport 2021-09-24

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för kort information om ärendet.

Beslut skickas till

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Miljö- och byggnadsnämnden



§ 247

Dnr 2021/1269 BN

KOLSTAD 39:3 Planbesked för 5 tomter för bostadsändamål

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2021-09-23 och gäller fastigheten Kolstad 39:3. Fastigheten utgörs idag av ett grönområde som omgärdas av bebyggda tomter. Syftet med ansökan är att möjliggöra planläggning för fem bostäder. Tomterna innebär en förtätning inom ett befintligt villaområde i Kolstad, beläget sydost om Borgholm. Planerade tomter innebär att en del av grönytan tas i anspråk. Det finns lågpunkter inom området vilket behöver tas hänsyn till vid en planläggning. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik (2019) som ett prioriterat utredningsområde för fler och utökade byggrätter för bostäder.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-11-24

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2021-11-01

Ansökan, 2021-09-23

Karta, 2021-09-23

Bedömning

Fastigheten är belägen cirka 3 km sydost om centrala Borgholm. Det föreslagna området för ny bebyggelse är cirka 0,7 hektar stor. Fastigheten omgärdas av villabebyggelse och utgörs som ett grönområde inom det befintliga villaområdet.

Gällande planer

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik från 2019. I den fördjupade översiktsplanen är området utpekad som ett prioriterat utredningsområdet för fler och utökade byggrätter för bostäder. Det finns även ett behov av att uppdatera detaljplaner i Kolstad, vilket beskrivs i den fördjupade översiktsplanen.

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.

Det finns en befintlig byggnadsplan för fastigheten från 1971. I byggnadsplanen är området som ansökan avser utpekad som park eller plantering.



Markområdet och förutsättningar

Området som ansökan avser ligger inom riksintresseområde för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap som omfattar hela Öland. En del av planområdet ligger även inom riksintresse för kulturmiljö Borgholms slott och stad. En planläggning av området bedöms inte påverka riksintressen.

Under platsbesök framgick det att området består av lövskog med träd och buskar som slån, vildapel, häggmispel, fläder, sälg, ask och björnbär. I östra delen finns ett område med gammal hassel. En del av området hävdas som tomtmark med gräs och trädgårdsväxter. Inga fynd av värdefulla arter har rapporterats till Artportalen inom planområdet sedan 2010. Däremot finns ett flertal rapporterade arter registrerade i nära anslutning till området.

Inga fornlämningar eller övriga lämningar finns markerade inom området eller i närheten. Vid ett besök på platsen noterades dock en hög med stenar som ser ut som ett odlingsröse.

Det finns lågpunkter inom området som orsakar risk för översvämning, en dagvattenutredning bör göras om hur dagvattnet ska tas om hand. Detta handlar inte om någon extrem naturhändelse utan är den naturliga förutsättningen på platsen som måste tas hänsyn till vid planeringen.

Kolstad består av ett ganska stort antal villatomter och samtidigt är vägarna smala och en del vägar används av jordbruksmaskiner. I planarbetet bör en samlad bedömning göras av hela områdets trafiksituation med hänsyn till trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Området runt fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Lagstöd

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

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

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

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap 2 § PBL (SFS 2010:900).

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas enligt 13 kap 2§ PBL (SFS 2010:900).



Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast 2024.

Konsekvensanalys

En planläggning av området innebär att en del av ett grönområde försvinner, vilket kan komma att påverka naturvärden. Även om området är litet bör en naturvärdesinventering (NVI) göras, främst med hänsyn till området med gammal hassel. Den stenhög som finns inom området behöver också inventeras och bedömmas.

Eftersom delar av området ligger låglänt behöver en dagvattenutredning genomföras. Det är viktigt att dagvattnet kan tas om hand inom området utan att orsaka över-
svämning och påverkan på omkringliggande tomter.

En planläggning av området kan orsaka en viss påverkan på trafiksituationen. Vid en planläggning är det viktigt att se över trafiksituationen och att anslutningar till tillkommande bebyggelse kan ske på ett säkert sätt.

Den sammantagna bedömningen är att markens lämplighet för bostadsändamål kan prövas vidare i en detaljplaneprocess. Det finns ett behov av att uppdatera detaljplaner i Kolstad, där en möjlighet är att detta område kan ingå i arbetet med en sådan uppdatering. Eftersom området även är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som prioriterat utredningsområdet för fler och utökade byggrätter för bostäder, så är det lämpligt att pröva markens lämplighet för detta i en detaljplan.

Dagens sammanträde

Ordförande tackar planarkitekten för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) med instämmande av Tomas Zander (C) yrkar bifall till bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden



§ 248

Dnr 2020/409 BN

FÖRA 3:20 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att ge förvaltningen i uppdrag att handlägga ärendet vidare innan miljö- och byggnadsnämnden tar beslut i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av fyra bostadshus på föreslagna avstyckningar på fastigheten Föra 3:20.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området karakteriseras av betydande naturvärden.

Sökanden har tidigare, 2006 och 2013, ansökt om förhandsbesked för uppförande av bostadshus avseende samma fastighet. Ansökan från 2006 avlogs med hänsyn till betydande naturvärden. Ansökan från 2013 återkallades av sökanden, eftersom den förändring av naturvärden och vegetation som sökanden påvisat var så ringa att ingen omprövning av ärendet gjordes.

Den aktuella ansökan som inkom 2020-05-12 redovisar fyra tilltänkta tomter som ligger samlade kring området tillfartsväg, som i förslaget har flyttats österut.

2020-11-16 gjordes syn på platsen av undertecknad och förvaltningens miljöhandläggare. Närvarande var också sökanden och konsult. Vid synen noterade miljöhandläggaren ek, hassel och ask (rödlistad) i området, större odlingsröse som ligger intill infartsvägen och som kan utgöra livsmiljö för kräldjur.

Slutsatsen vid synen från förvaltningens sida är att området har höga naturvärden och kräver en naturinventering för fortsatt handläggning.

Genom området och den centrala hassellunden löper ett dike som vid kraftig nederbörd blir vattenfyllt. Markfuktighetsindex (källa: Metria) indikerar också fuktig mark, som vid allt vanligare skyfallsregn kan innebära att marken är olämplig för byggnation.

Ansökan har 2021-08-17 kompletterats med en naturvärdesinventering (NVI) och ett reviderat förslag på tomternas placering, som innebär att befintlig infartsväg flyttas österut och två tomter placeras mellan den nya vägsträckningen och befintlig stenmur, som utgör gräns till jordbruksmarken i väster. Till detta föreslås också två nya tomter vid området vändplats i den nordöstra delen av området.



Sökanden har anlitat WSP Sverige som har utfört naturvärdesinventeringen som inkom 2021-08-17. Fältinventeringen genomfördes den 8 juli 2021. Inventeringsområdet bedöms ha påtagligt biotopvärde kopplat till gynnsamma strukturer som grova träd, död ved, stenmur, hålträd och tät hassellund dominerad av ett buskskikt med hassel. I lista över påträffade naturvårdsarter på 14 fyndplatser finns bla. Gullviva (rödlistad), Liljekonvalj (rödlistad) vid föreslagna tomplatser och infartsväg. Ett stort odlingsröse vid infartsvägen i norr och en stenmur som sträcker längs inventeringsområdets västra gräns omfattas av generellt biotopskydd.

WSP gör den samlade bedömningen att området innehar påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3) vilket innebär påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald.

Berörda sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i yttrande som inkom 2021-10-13 skrivit:

-tidigare ansökan från 2006 och 2013 saknar relevans för nuvarande prövning. Liggande ärende ska prövas utifrån nu redovisat underlag.

-saklig grund saknas för att odlingsröset skulle utgöra livsmiljö för kräldjur.

-att marken indikerar fukt är ett helt subjektivt påstående.

-de två västra tomterna och den flyttade vägen utgör inga intrång/påverkan på de påtagliga naturvärdena

- att de två östra tomterna bör omprövas av kommunen och beakta de positiva effekter detta kan ha.

-begär att kommunen i första hand beviljar positivt förhandsbesked för de föreslagna fyra tomterna och i andra hand beviljar positivt förhandsbesked endast för de två västra tomterna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-11-22

Yttrande, 2021-10-13

Situationsplan i pdf, 2021-09-28

Karta, 2021-08-17

Information , 2021-08-17

Ansökan förhandsbesked, 2020-05-12

Bedömning

Lagstöd

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



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

Markfuktighetsindex indikerar fuktig mark.

Dagens sammanträde

Ordförande tackar handläggaren för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar för att meddela positivt förhandsbesked då det är en naturlig fortsättning på bebyggelsen men förvaltningen behöver handlägga ärendet genom att höra grannar sam titta på att begränsa nedtagning av träd.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder vi oss av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida <http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslut skickas till

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar ett beslut
Beslutet skickas till byggenheten för kännedom



§ 249

Dnr 2020/1392 BN

VANSERUM 5:16 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Fastigheten som ansökan avser ligger utmed väg Ölands Bäckvägen, som ansluter till Åkerby. Området karakteriseras av bybildning med låg bebyggelse.

Närmaste anslutningspunkt för kommunalt dricksvattennät ligger vid fastighetsgräns. Samtliga fastigheter i området är anslutna till kommunalt vatten.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården (Östra Ölands kust- och odlingsbygder) samt länsstyrelsens kulturvårdsplan.

Inga övriga områdesskydd såsom vattenskyddsområde, strandskydd, fornminnen eller Natura 2000 områden föreligger. Vattenförande dike/kanal är belägen ca 140 meter från fastighetsgräns och alltså utanför strandskyddat område.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-11-22

Ansökan förhandsbesked, 2020-12-14

Situationsplan i pdf, 2020-12-14

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

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 uppfyllda.

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

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar handläggaren för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

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

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden



§ 250

Dnr 2021/1280 BN

STENNINGE 3:54 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanent-boende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus

att sökanden ska söka dispens hos Länsstyrelsen om att man önskar bygga inom Natura 2000-område

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området karakteriseras av orörd naturmark

Området har varken kommunalt vatten eller avlopp

Området ligger inom riksintresse för: kulturmiljövården (Kustvägen mellan Byerum och Åleklinta) och naturvården (Jordhamnsalvaret).

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

Området omfattas till viss del av det utökade strandskyddet.

Platsen ingår i Natura2000 – område/naturresevat och habitatdirektivet

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

Området ingår i den nationella och regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet, i länets natur- och kulturvårdsplan (klass 1-högsta naturvärde). Samt även i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering till viss del.

Ansökan har remitterats till miljöhandläggare för granskning av inskickad naturvärdesinventering.

I yttrande från miljöhandläggare så framgår det att hela inventeringsområdet utgörs av ett sammanhängande naturvärdesobjekt, det ingår i natura-2000-område samt habitatdirektivet. En av de påträffade arterna, Taggkörvel, är klassad som sårbar och då upptagen i habitatdirektivet. Calluna har satt området som klass 2 – högt naturvärde(se sidan 16 i naturvärdesinventeringen). Det noterades totalt åtta natur-

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



vårdsarter inom området. Platsen ingår i skyddad natur enligt 7 kap miljöbalken i form av ett 17 hektar stort Natura 2000-område benämnt Jordhamn – Gillberga SE0330201. Området har bedömts ha naturvärdesklass 2. Generellt gäller att naturvärdesobjekt av klass 1 och 2 har så höga värden för biologisk mångfald att påverkan bör undvikas.

Berörda sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig.

Sökande har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2021-11-04 inkom sökande med yttrande där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-11-26
Karta, 2021-09-28
Bilaga , 2021-09-27
Inkommande skrivelse, 2021-09-27
Bilaga , 2021-09-27
Bilaga , 2021-09-27
Ansökan, 2021-09-27
Bilaga , 2021-09-27
Bilaga , 2021-09-27
Remissvar, 2021-10-01

Bedömning

Lagstöd

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

Motivering

Platsen som ansökan avser ligger inom område med höga naturvärden. En naturvärdesinventering har tagits fram som visar på arter som enligt miljöhandläggare finns inskrivna i habitatdirektivet som gäller för området och är skyddsvärda.

Området är markerat som betesmark. Ligger inom natura 2000-område samt natur- och kulturvårdsplaner.

Området har bedömts ha naturvärdesklass 2 i naturvärdesinventeringen. Generellt gäller att naturvärdesobjekt av klass 1 och 2 har så höga värden för biologisk mångfald att påverkan bör undvikas.

På grund av platsens höga naturvärden anser förvaltningen att det ej är lämpligt att gå vidare med handläggning i ärendet utan att beslut kan tas på det underlag som finns. Platsen är ej lämplig att bebygga.



Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 3§ om ekologiskt känsliga områden, 3 kap 4§ om skydd av jordbruksmark och 4 kap MB. Åtgärden strider även mot miljöbalkens portalparagraf 1 kap 1§ samt 2 kap miljöbalkens allmänna hänsynsregler

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar byggnadsinspektören för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar för att meddela negativt förhandsbesked samt att sökande ska kontakta Länsstyrelsen.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder vi oss av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida <http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslut skickas till

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar ett beslut Miljö- och byggnadsnämnden



§ 251

Dnr 2021/1396 BN

SOLBERGA 17:2 Bygglov för nybyggnad av servicehus med campinglägenheter

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar föreslå miljö- och byggnadsnämnden

att avslå bygglov för nybyggnad av servicehus med campinglägenheter på 1169 m² byggnadsarea (1746 m² bruttoarea och 291 m² öppenarea).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av servicehus med campinglägenheter.

Sökande uppger att byggnaden kommer ha fasad med panel av cederträ, oljat (ingen NCS-kod), tak av falsad takplåt: NCS S 7502-B (Blyertsgrå), fönster: NCS S 4010-G10Y (Grågrön)

På platsen står idag de gamla servicebyggnaderna som man avser att riva. Dessa byggnader är av mindre art än den ansökta åtgärden och de ger ingen dominerande bild i landskapet som den nya byggnaden kommer göra. Under campingens lågsäsong så hålls fastigheten fri från bråte för att ge ett öppet uttryck under den delen av året.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 262.

Fastigheten nämns i den fördjupade översiktplanen(FÖP) för Borgholm-Köpingsvik.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Området för åtgärden ligger inom zon för säkerhetsnivåer för havsnära fysisk planering då merknivån enbart är 2,5 möh. Gränsen går vid > 2,8 möh.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL), de har till 2021-12-06 på sig att inkomma med yttrande.

Ägaren till Klinta 13:2 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig campinglägenheterna då det skulle förstöra deras utsikt.

Ägaren till Solberga 4:20 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig byggnation av så höga byggnader som 6 m, då detta skulle förstöra deras utsikt.

Ägaren till Solberga 4.8 skriver i sitt yttrande att de i sak ej motsätter sig byggnationen men är oroliga att fler ska följa efter så att fler campinglägenheter uppförs i strandnära lägen längs kusten i Köpingsvik. De anser därmed att bygglov ej ska beviljas.



Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2021-11-16 inkom sökanden med yttrande där de vidhåller sin ansökan. De har även justerat ritningarna så att en lägenhet uppfyller tillgänglighetskraven samt inkommit med kulörval.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-11-26
Situationsplan i pdf, 2021-11-16
Planritning, 2021-11-16
Planritning, 2021-11-16
Fasadritning, 2021-11-16
Ansökan, 2021-10-25

Bedömning

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

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

- Användningssätt då området för planerad åtgärd endast får användas för bebyggelse innehållande servicelokaler för campingverksamheten och inte för någon typ av boende som t ex campinglägenheter.
- Byggnadshöjd 3,1 m mot gällande 3 m

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Ansökt åtgärd uppfyller inte heller kraven enligt 2 kap 6 § pkt 1 plan- och bygglagen: Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Då den ansökta åtgärden även strider mot syftet i planen så anser förvaltningen att den ej kan godtas. Enligt planen ska området enbart användas för små oansenliga servicebyggnader för campingens verksamhet och inte för boende som kan användas under hela året. Syftet var att området längs strandlinjen skulle hållas öppet och upplevas som tomt under den säsong som campingarna var stängda. Detta ses tydligt i utformningen av planen då det är öppna ytor inritade hela vägen förutom några mindre byggnader och ett försäljningstält i norr.

Den ansökta åtgärden skulle ge ett dominerande uttryck även under lågsäsongen då det annars är öppen mark med några mindre intetsägande byggnader enbart längst in på campingen. Enligt gällande plan så vill man bibehålla den öppna karaktären som området har. Även om byggnadshöjden ej är mer än 3,1 m så har byggnaderna i ansökt åtgärd en skarp taklutning som gör att totalhöjden blir hög och på så vis blir byggnaderna mer dominerande och skymmande. Området är även med i den fördjupade översiktplanen för Borgholm- Köpingsvik där det är utpekade som öppen yta/säsongscamping. Så öppenheten är därmed viktig. Det står även att all-



mänhetens intresse för tillgång till strand och öppenheten ska väga tyngre än enskilda intressen vid bedömning om åtgärder inom området.

Ansökt åtgärd ligger inom ett område som är för lågt och där byggnader för boende ej ska tillåtas enligt utredning gjord av Länsstyrelsen, då det är ett erosionskänsligt område av sand. Området ligger 2,5 möh, det ska vara en höjd av > 2,8 möh för att tillåta ny bebyggelse med bostad på platsen. Åtgärden kommer alltså att placeras inom område som ligger under < 2,8 möh och då inom område för säkerhetsnivåerna för havsnivåhöjningarna där Borgholms kommun i framtiden FÖP för Borgholmsköpingsvik skriver att man ska vara restriktiv med ny bebyggelse tills strategi är framtagen för hur skyddsåtgärder ska utformas. Se sid 27 i föpen: Innan en strategi för framtida åtgärder har tagits fram ska försiktighetsprincipen enligt Miljöbalken råda och därför föreskriver kommunen minsta markhöjd för tillkommande bostäder, verksamheter och funktioner. Där står även följande att läsa i FÖP Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun beslutade 24/9-15 "att meddela Länsstyrelsen i Kalmar följande: Borgholms kommun avser att, vid planering och frågor om bygglov, i princip följa de riktlinjer och säkerhetskrav som redovisas av Länsstyrelsen med möjlighet att göra särskilda bedömningar avseende befintliga turistanläggningar och enkla byggnader."

Konsekvensanalys

Konsekvensen av att bevilja bygglov blir att man beviljat en åtgärd i strid mot syftet i gällande detaljplan. En avvikelse som ej regelrätt kan godtas utan planändring krävs. Det blir en dominerande byggnad på en plats känd för sin öppenhet under campingsäsongens slut och kommer även upplevas starkt under campingsäsongen då den tornar över husvagnarna på campingen.

Dagens sammanträde

Ordförande tackar byggnadsinspektören för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) med instämmande av Marcel van Luijn (M) yrkar avslag för bygglov. Intrycket blir inte överensstämmande med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) samt att den kommer att skymma utsikten.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut

Propositionsordning

Av framställda yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar bifalla Tomas Zanders förslag att avslå bygglov.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden



§ 252

Dnr 2021/1487 BN

GUDESJÖ 3:10 Bygglov för nybyggnad av mur

Beslut

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

att avslå bygglov för nybyggnad av mur med en sträckning om 52 m, höjd 1 m, bredd 0,5 m.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ansökan avser ligger vid Plantskolevägen, ca 70 m från Löttorpsvägen.

Aktuell fastighet gränsar till detaljplan 26 i nordost och är en av två tomter på platsen som gavs positivt förhandsbesked år 2016. Bebyggelsen gränsar till ett öppet kulturlandskap bestående av åker- och betesmark där gränserna markeras av traditionella öländska stenmurar. Enradiga stenmurar är också vanligt förekommande gränsmarkeringar inom det bebyggda området, liksom låga trästaket och häckar.

Sökt åtgärd är av typen gabionmur, en nätkonstruktion av ståltråd som fylls med sten. Denna typ av mur används vanligen som stödmur eller bullervall.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Ett yttrande med negativa synpunkter har inkommit. Ägaren till fastigheten Gudesjö 3:11 skriver i sitt yttrande att hon inte är negativ till typen av mur, men menar att den är placerad för nära hennes tomtgräns. Hon har även vissa betänkligheter till det tekniska genomförandet och oroas över att muren ska rasa in på hennes tomt. Grannen har även skickat med ett flertal fotografier av muren.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i skrivande stund inte svarat.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2021-11-07 där han skriver att de valt att bygga en gabionmur för att det är en säkrare konstruktion än en vanlig stenmur och att säkerhetsaspekten är viktig då de har barn. Även sökande har bifogat fotografier till sitt yttrande.

Arbetet med att uppföra muren har påbörjats utan lov och startbesked, detta hantearas i ett separat tillsynsärende.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2021-11-25

Ansökan, 2021-11-04

Situationsplan i pdf, 2021-11-04

Grannegodkännande, 2021-11-05

Fotografi, 2021-11-07

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Fotografi, 2021-11-07
Yttrande, 2021-11-07
Fotografi, 2021-11-07
Fotografi, 2021-11-07
Fotografi, 2021-11-07
Ansökan, 2021-11-10
Ansökan, 2021-11-16
Yttrande, 2021-11-16
Remissvar, 2021-11-20
Fotografi, 2021-11-20
Fotografi, 2021-11-20
Fotografi, 2021-11-20
Fotografi, 2021-11-20
Skärmbild, 2021-11-20
Fotografi, 2021-11-22
Fotografi, 2021-11-22
Fotografi, 2021-11-22
Meddelanden, 2021-11-22

Bedömning

Enligt 2 kap. 6 § Plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska ett byggnadsverk ha en god färg- form- och materialverkan.

En Gabionmur skulle vara ett främmande inslag i den agrara miljön och bedöms inte uppfylla ovanstående krav.

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar handläggaren för bra redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar enligt förvaltningens förslag att avslå bygglov för nybyggnad av mur.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden



§ 253

Dnr - BN

BN 2021/XX Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

- Ordförande informerar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott att han hade sett fram emot att träffa alla ledamöter och ersättare inför sista nämndsmötet för 2021. Dock har det av Folkhälsomyndigheten meddelats nya riktlinjer med tanke på den ökade smittspridningen. Ordföranden informerar om att deltagande på distans åter kommer att godkännas och att nämndsekreteraren i den digitala kal-lelsen kommer att skicka med en digital länk.
- Ordförande önskar även att ledamöter och ersättare hädanefter meddelar nämndsekreteraren om man kommer att närvara via länk eller på plats.
