



Handlingarna är gallrade enligt 2009:400
samt enl GDPR EU 2016/679

Plats och tid Lunchrummet, plan 1, Ölands utbildningscenter, Borgholm 09:00-12:00, 13:00 – 14:40

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

Övriga närvarande
Irina Söderberg, miljö- och byggchef
Ulf Grandin, byggnadsinspektör
Hilda Karlsson, tf bygglovschef
Martina Ullfors, nämndsekreterare
Anna Stjärndal, miljösamordnare §§ 82 - 86
Einat Karpestam, miljöinspektör §§ 82 - 85
Christina Berkey, miljöinspektör §§ 82 - 86
Thomas Nilausen, planarkitekt §§ 85 - 88
Kent Svensson, bygglovshandläggare §§ 85 - 89
Lovis Moraeu, bygglovshandläggare §§ 90 - 92

Justerare Marcel van Luijn med Tomas Zander som ersättare

Justerings plats och tid 2022-05-09

Underskrifter

Sekreterare
Elin Nilsson Walldén

Ordförande
Joel Schäfer

Justerare
Marcel van Luijn

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2022-05-09

Datum då anslaget tas ned

2022-05-30

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 82	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 83	Val av justeringsdatum och justeringsperson		4
§ 84	Anmälan om jäv		5
§ 85	BN 2022/411 Diskussion om policy och riktlinje avseende buller		6 - 7
§ 86	BN 2022/267 HÖGSRUM 15:1 Ansökan om djurhållning i område med detaljplan		8 - 10
§ 87	LOFTA 1:2, LOFTA 1:3 Detaljplan för Lofta 1:2 med flera. Beslut om samråd	2020/659	11 - 12
§ 88	LOFTA 2:2 Detaljplan för Lofta 2:2 med flera. Beslut om samråd	2021/1538	13 - 14
§ 89	BÖDA-TORP 10:15 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2021/815	15 - 17
§ 90	MELLBÖDA 8:3 Förhandsbesked nybyggnad av ett bostadshus	2022/405	18 - 19
§ 91	EGBY-SANDBY 18:4 Bygglov för nybyggnad av poolhus	2022/303	20 - 21
§ 92	BÖDA KRONOPARK 2:18 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus permanentboende	2022/363	22 - 23
§ 93	XX Åtgärder utförda utan anmälan. Installation eldstad	2022/183	24 - 25
	BN 2021/677 KLINTA 1:38 Skötsel Uppställning		
§ 94	BÖDA-TORP 4:79 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende		26
§ 95		2022/427	27 - 28
§ 96	SJÖSTORP 1:35 Förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus	2021/884	29 - 31
§ 97	BÖDA-TORP 17:42 Bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus fritidsboende	2022/173	32 - 33
§ 98	Avtalssamverkan. Beslut om uppdrag	2022/4	34 - 35
§ 99	BN 2022 Övriga frågor och information		36



§ 82

Dnr - BN

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

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

Ärendebeskrivning

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

Dagens sammanträde

Förvaltningen informerar om att ärende BLÄSINGE 3:28 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende utgår från kallelse och dagens sammanträde då sökande har återtagit sin ansökan.

Ordförande frågar mötets deltagare om de anser att kallelsen har gått ut i vederbörande ordning och kan godkännas, och konstaterar att så är fallet.

Beslut skickas till

-



§ 83

Dnr - BN

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

att protokollet justeras måndag 9/5-2022 kl 13:00.

Ärendebeskrivning

Justering av protokollet ska ske senast fjorton dagar efter sammanträdet.

Dagens sammanträde

Ordförande ställer frågan om man kan välja Marcel van Luijn (M) och som ersättare Tomas Zander (C) att jämte ordförande justera dagens protokoll måndagen den 9/5 klockan 13:00, och konstaterar att så är fallet.

Beslut skickas till

-



§ 84

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 självant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

Dagens sammanträde

Ordförande ställer frågan om någon anmäler jäv till dagens möte och konstaterar att så inte är fallet.

Beslut skickas till

-



§ 85

Dnr 2022/411 BN

BN 2022/411 Diskussion om policy och riktlinje avseende buller

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att ge förvaltningen i uppdrag att se över samtliga dokument som avser buller.

att undersöka möjligheten att samla information som avser om buller i de allmänna lokala ordningsföreskrifterna för Borgholms kommun.

att se över den information som avser buller som finns på kommunens hemsida.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige antog 2015 en policy för att minimera buller- och ljudstörningar. Denna policy innehåller en sammanfattning av olika riktvärden som finns för ljudstörningar av olika slag. För att underlätta hanteringen av klagomål har dåvarande Samhällsbyggnadsnämnden och nuvarande Miljö- och byggnadsnämnden antagit riktlinjer som tillägg till policydokumentet. Tilläggen till policyn innehåller tidsbegränsningar för när musik får spelas utomhus respektive inomhus.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-27.

Policy för att minimera buller- och ljudstörningar KF 2015-04-18 § 82.

Riktlinjer för musikljud från nöjesverksamheter.

Bullerpolicy, tilläggsbeslut 2019-05-23 § 104.

Bedömning

De framtagna dokumenten behöver ses över och uppdateras för att säkerställa att de innehåller relevant information och aktuella hänvisningar. Det har visat sig vara svårt att genomföra tillräckligt störningsminskande åtgärder endast baserade på ljudnivå. För att minska störningen för närboende bedöms det som nödvändigt att begränsa tiden för högtalarmusik och liveframträdanden, såväl inomhus som utomhus.

Konsekvensanalys

Borgholms kommun har i dagsläget inget att återkoppla till vad det gäller tider för spelningar och för att tydliggöra både för verksamhetsutövare samt allmänheten vad som gäller i kommunen. En tidsbegränsning är tydlig för alla och lätt att följa upp i jämförelse med begränsningar som enbart baseras på ljudnivå då en ljudnivåmätning kräver både kompetens och utrustning för att ge ett användbart resultat.



Dagens sammanträde

Förvaltningen lyfter att de har märkt av behovet av en uppdatering av kommunens dokument gällande buller.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott anser att det vore bra att se över de dokument som finns och samla informationen som reglerar buller och andra störningsljud i ett och samma dokument istället för att ha flera olika.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott ger därmed förvaltningen i uppdrag att ge förvaltningen i uppdrag att se över samtliga dokument som avser buller, att undersöka möjligheten att samla information som avser om buller i de allmänna lokala ordningsföreskrifterna för Borgholms kommun samt att se över den information som avser buller som finns på kommunens hemsida.

Beslut skickas till

Beslut skickas till förvaltningen.

Beslut skickas till kommunstaben.



§ 86

Dnr 2022/267 BN

BN 2022/267 HÖGSRUM 15:1 Ansökan om djurhållning i område med detaljplan

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om djurhållning i område med detaljplan.

Ärendebeskrivning

Sökande inkom 2022-03-15 med en ansökan om att hålla hästar inom detaljplan på fastigheten Högsrum 15:1. Ansökan omfattar två hästar som ska hållas på fastigheten under perioden 1 oktober till 1 maj. Ett betesavtal finns upprättat för perioden 1 maj till 30 september 2022.

Endast tre omgivande fastigheter har hörts, och det är inte möjligt att utläsa namnen på dem som skrivit under. Enligt anmälningsblanketten skall fastigheter inom 100 m informeras och ges möjlighet att yttra sig om den planerade djurhållningen.

Stallgödsel kommer att förvaras i en container på gödselplatta. Uppgifter om hur gödseln kommer att tas omhand saknas.

Underrättelse inför beslut har gjorts där sökande har getts tillfälle att yttra sig senast 2022-04-22. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-21.

Anmälan om djurhållning inom detaljplan, 2022-03-15.

Betesavtal, 2022-03-15.

Situationsplan, 2022-03-15.

Underrättelse inför beslut, 2022-03-30.

Bedömning

Fastigheten är belägen inom tätbebyggt område i Rälla inom detaljplan. Fastighetens totala yta inklusive byggnader uppgår till 4163 m², vilket ger en högst begränsad yta för rasthagar. Det föreligger risk för olägenheter i form av lukt, flugor och spridning av allergener på grund av det korta avståndet till skola, förskola och bostäder. Skolor och förskolor är känsliga miljöer som kräver särskild hänsyn. Terrängen mellan fastigheten och omgivande bostadshus och skola är öppen vilket gör att olägenheter från djurhållningen har lättare att sprida sig än om det hade funnits skyddande vegetation eller om området varit kuperat.



I fördjupningen av översiktsplan, antagen 2012-01 för Rälla, Stora Rör och Ekerum 2011, framgår det att Rälla är ett område som har stora möjligheter till en framtida positiv befolkningsutveckling. Detta ska uppnås genom att placera nya bostadsområden i närheten av kommunikationer, affär, skola och vackra natur- och rekreationsområden. Kommunen vill att Rälla utvecklas vidare som serviceort för hela planområdet. I fördjupningen av översiktsplanen preciseras också att det är mycket viktigt med tillräckligt stora skyddsavstånd vid etablering av djurhållning i närheten av bostäder. Den aktuella fastigheten Högsrum 15:1 ligger i nära anslutning till de områden som pekas ut som lämpliga för förtätning där nya bostäder skulle kunna uppföras.

Eftersom arealen tillgänglig för hagar åt hästarna under perioden 1 oktober – 1 maj är begränsad finns en risk att näringsbelastningen från hästarnas gödsel och urin blir hög. Detta i kombination med att vegetations-täcket trampas sönder på grund av hård belastning under vinterhalvåret då tillväxten av vegetationen är mycket begränsad och nederbörds mängden är högre. Det faktum att det tidigare hållits hästar på fastigheten medför också en ökad miljörisk då näringsinnehållet i marken sannolikt redan är högt. Ovan nämnda omständigheter är högriskfaktorer för näringsutlakning och förorening av yt- och grundvatten. Näringsutlakning leder till övergödning av sjöar, vattendrag och hav samtidigt som värdefull växtnäring går förlorad från odlingssystemet i stället för att ingå i ett kretslopp.

Det faktum att hästhållningen planeras mellan 1 oktober och 1 maj på-verkar inte den bedömningen som tidigare gjorts i ärendet 2019-1558. Detta då de största näringsförlusterna som bidrar till övergödning av sjöar, hav och vattendrag sker under höst och vinter. Det påverkar inte heller bedömningen att risken för spridning av allergener och andra olägenheter som kan medföra fara för människors hälsa, är för stor på grund av fastighetens storlek och lokalisering.

Skyddsföreskrifterna för Rälla vattenskyddsområde är under revidering. I det nya förslaget till utbredning av skyddsområdet kommer fastigheten Högsrum 15:1 att delvis hamna inom sekundärt skyddsområde. Hårt belastade hästhagar kan utgöra en risk för förorening av både yt- och grundvatten.

Lagstöd

Lagstöd som ligger till grund för bedömningen är 2 kap. 3 § första stycket, 2 kap 6 §, 9 kap 3 § miljöbalken (1998:808), 39 § första stycket för-ordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt 3 § i Borgholms kommuns lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och miljö, antagna av kommunfullmäktige i Borgholms kommun den 13 juni 2015.

Konsekvensanalys

Fastigheten Högsrum 15:1 ligger inom det detaljplanerade området Högsrum-Rälla tall. Fastigheten ligger nära skola och bostäder. Med en framtida förtätning av samhället kommer sannolikt ytterligare bostäder att uppföras i nära anslutning till den aktuella fastigheten. Risk för olägenheter föreligger i form av lukt, flugor och hästallergener. Påverkan på miljön i form av näringsläckage från hårt belastade rasthagar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



där växtnäring lagras upp. Näringsutlakning leder i förlängningen till övergödning av sjöar, vattendrag och hav.

Hästar kan vara en viktig inkomstkälla för jordbruket genom försäljning av foder. Hästar kan också göra nytta genom att hålla betesmarker öppna.

Dagens sammanträde

Miljöinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter det faktum att marken på fastigheten kommer att utsättas för en hård miljöbelastning då det rör sig om en begränsad yta där marken inte kommer kunna ta upp allt gödsel som blir.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar avslag till ansökan om djurhållning i område med detaljplan.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden



§ 87

Dnr 2020/659 BN

LOFTA 1:2, LOFTA 1:3 Detaljplan för Lofta 1:2 med flera. Beslut om samråd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostadsfastigheter inom Loftaområdet. Planen möjliggör för ca 55 st. nya fastigheter.

Gällande detaljplan/byggnadsplan/stadsplan

Planområdet berör fyra befintliga detaljplaner/byggnadsplaner, byggnadsplan nr 93, laga kraft 1968, byggnadsplan 101, laga kraft 1971, detaljplan nr 253, laga kraft 1994 samt detaljplan nr 306, laga kraft 2008.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-05-02.

Plankarta 2022-04-22.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2022-04-22.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, senast reviderad 2022-05-02.

Naturvärdesinventering + objektsbilaga + bilaga 2020-12-18.

Antikvariskt utlåtande 2021-08-30.

Dagvattenutredning senast reviderad 2022-04-04.

Bedömning

Marken inom planområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet (FÖP) som utredningsområden för bebyggelse eller bebyggelseutveckling med särskild hänsyn.

Intentionen i FÖP:en var att jobba med förtätning av Djupvik/Lofta och att skapa förutsättningar för fler permanentboende men att samtidigt ha respekt för den öppna karaktären som präglar bebyggelsen i området. Det framtagna förslaget har också utgått från de natur- och kulturutredningar som tagits fram under processen och har jobbat för att i så stor utsträckning som möjligt undvika och skapa avstånd till de värden som pekats ut.



På senare år har även kommunalt vatten och avlopp anlagts inom hela Djupvik och Lofta och kapacitet finns för att ansluta de föreslagna fastigheterna.

Under framtagandet av FÖP:en inkom också flertalet planbesked vilka visar på ett intresse för en viss bebyggelseutveckling i Djupviks- och Loftaområdet.

Den tunna jordmånen inom området och dåliga förutsättningarna för infiltration har föranlett en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen har gjorts via konsult och redovisar dagvattenlösningar för omhändertagande och bortledning av dagvatten samt beräkningar som visar att vatten som är stående inom området idag inte kommer att höjas eller trängas undan på ett skadligt sätt.

Sammantaget är bedömningen att, detaljplaneförslaget ligger i linje med de strategiska intentioner som Borgholms kommun har för Loftaområdet och att planförslaget i detta inledande skede har formats på ett sådant sätt att det kan skickas ut till berörda boende och olika remissinstanser för påsyn och insamlande av synpunkter för att skapa underlag för den framtida processen.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att en förtätning av området ses som en naturlig komplettering, samt att det även finns god kommunal vatten- och avloppskapacitet i området som möjliggör för detta.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 88

Dnr 2021/1538 BN

LOFTA 2:2 Detaljplan för Lofta 2:2 med flera. Beslut om samråd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostadsfastigheter inom Loftaområdet. Planen möjliggör för ca 16 st. nya fastigheter.

Gällande detaljplan/byggnadsplan/stadsplan

Planområdet berör fyra befintliga detaljplaner/byggnadsplaner, byggnadsplan nr 101, laga kraft 1971, byggnadsplan nr 184, laga kraft 1984, detaljplan nr 306, laga kraft 2008.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-05-02.

Plankarta 2022-04-22.

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning 2022-04-22.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, senast reviderad 2022-05-02.

Naturvärdesinventering + objektsbilaga + bilaga 2020-12-18.

Antikvariskt utlåtande 2021-08-30.

Dagvattenutredning senast reviderad 2022-04-04.

Bedömning

Marken inom planområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet (FÖP) som utredningsområden för bebyggelse eller bebyggelseutveckling med särskild hänsyn.

Intentionen i FÖP:en var att jobba med förtätning av Djupvik/Lofta och att skapa förutsättningar för fler permanentboende men att samtidigt ha respekt för den öppna karaktären som präglar bebyggelsen i området. Det framtagna förslaget har också utgått från de natur- och kulturutredningar som tagits fram under processen och har jobbat för att i så stor utsträckning som möjligt undvika och skapa avstånd till de värden som pekats ut.

På senare år har även kommunalt vatten och avlopp anlagts inom hela Djupvik och Lofta och kapacitet finns för att ansluta de föreslagna fastigheterna.



Under framtagandet av FÖP:en inkom också flertalet planbesked vilka visar på ett intresse för en viss bebyggelseutveckling i Djupviks- och Loftaområdet.

Den tunna jordmånen inom området och dåliga förutsättningarna för infiltration har föranlett en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen har gjorts via konsult och redovisar dagvattenlösningar för omhändertagande och bortledande av dagvatten samt beräkningar som visar att vatten som är stående inom området idag inte kommer att höjas eller trängas undan på ett skadligt sätt.

Sammantaget är bedömningen att, detaljplaneförslaget ligger i linje med de strategiska intentioner som Borgholms kommun har för Loftaområdet och att planförslaget i detta inledande skede har formats på ett sådant sätt att det kan skickas ut till berörda boende och olika remissinstanser för påsyn och insamlande av synpunkter för att skapa underlag för den framtida processen.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för bra redogörelse och information.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att en förtätning av området ses som en naturlig komplettering, samt att det även finns god kommunal vatten- och avloppskapacitet i området som möjliggör för detta.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 89

Dnr 2021/815 BN

BÖDA-TORP 10:15 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att meddela negativt förhandsbesked för avstyckning av två tomter i syfte att uppföra två fritidshus.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för avstyckning av två tomter på fastigheten Böda-Torp 10:15 i syfte att uppföra två fritidshus. Arealen på den planerade avstyckningen uppgår till ca 2400 kvm och ligger i anslutning till en gammal brukningsväg (fägata) som omgärdas av stenmurar med trädrader.

Platsen består av gräsmark/ängsmark och är benämnd som bete i jordbruksverkets jordbruksblock.

Området som ansökan avser ingår i den fördjupade översiktsplanen för Byxelkrok (antagen 2017) och har beteckningarna B1, N2 och N3 och benämns "öppet landskap för rekreation".

Den föreslagna avstyckningen /bebyggelsen har placerats intill område som benämns B1 i den fördjupade översiktsplanen, som anger "ålderdomlig gårdsbebyggelse med tillhörande öppna arealer", med kulturmiljövärdet som inrymmer samspelet mellan äldre gårdsbebyggelse och det omgivande landskapet. Till kulturvärdena hör även åkrar, betesmark, gamla brukningsvägar (fägator) i det värdeskapande området. Åkrarna har stor kulturhistorisk betydelse i området.

Samspelet mellan den äldre gårdsbebyggelsen och det omgivande landskapet med ingående detaljer som stenmurar, gamla träd/trädrader, grindar och bruksvägar och öppna vyer är viktiga upplevelsevärden. Ur kulturhistorisk synvinkel bedöms den negativa påverkan på samspelet mellan föreslagen framtida bebyggelse och landskap som stor med det föreslagna läget.

Område N3 övergår i område N2 vid den planerade bebyggelsen. Område N2 omfattas enligt den fördjupade översiktsplanen av stora värden. Delar av området omfattas av riksintresse för naturvård, kulturmiljö och friluftsliv. Områdets viktigaste funktion är att bidra till att samspelet mellan landskapet, de gamla gårdarna, deras odlingsmark och de öppna vyerna behålls.

Område betecknat med N3 är speciellt avsatt för rekreationsutveckling som kan utvecklas genom att knyta samman naturområdena med kusten. Höga natur- och kul-



turmiljövården beläget nära bebyggelsen gör området mycket intressant. Området är variationsrikt och vackert, det är dominerat av öppna betade gräsmarker inramat av stenmurar med träd och buskridåer samt solitära träd, trädgångar och skogspartier.

Inom denna typ av område bör exploatering inte ske. Den ansökta åtgärden kan innebära påtaglig skada för kulturmiljön. Tyngden av det allmänna intresse som kommer till uttryck i den fördjupade översiktsplanen, att utveckla området till ett värdefullt rekreativt område samt bevara de kulturhistoriska värdena väger tyngre än det enskilda intresset av att exploatera för ny bebyggelse.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap. 2 och 4 §§ PBL (plan- och bygglagen) samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 2§ och 4 kap. MB (miljöbalken).

Frågan ska också ses i relation till den bebyggelseutveckling som ett positivt förhandsbesked kan leda till det vill säga följden av att beslutet kan leda till ytterligare liknande beslut, vilka ytterligare kan de påtaglig skada på kulturvärdena.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott genomförde 2022-03-22 en besiktningsresa till platsen i samband med tidigare ansökan på fastigheten och bedömde då att platsen inte var lämplig för bebyggelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-25.

Yttrande, 2022-04-21.

Ansökan, 2021-05-28.

Inkommande skrivelse, 2021-05-28.

Situationsplan i pdf, 2021-05-28.

Bedömning

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.

Lagstöd

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap.2 och 4§§ PBL (plan- och bygglagen) och hushållningsbestämmelserna i 3 kap 2§ och 4 kap MB (miljöbalken).

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för bra redogörelse och information i ärendet.



Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att de 2022-03-22 genomförde en besiktningsresa till platsen i samband med tidigare ansökan på fastigheten, och bedömde då att platsen inte var lämplig för bebyggelse. Arbetsutskottet står idag fast vid denna bedömning.

De lyfter även att fägatan som leder fram till platsen är väldigt smal och svårframkomlig, samt att den öppning som finns i stenmuren på platsen som delar av gata och fastighet och som är tänkt att användas för tillfart till fastigheterna också är väldigt smal – vilket tyder på att platsen inte är lämplig för bebyggelse.

Yrkande

Tomas Zander (C) avslag till förhandsbesked för avstyckning av två tomter i syfte att uppföra två fritidshus.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 90

Dnr 2022/405 BN

MELLBÖDA 8:3 Förhandsbesked nybyggnad av ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att till miljö- och byggnadsnämndens sammanträde kommunicera med sökande och be denne komplettera med information om hur tomtindelningen är tänkt att göras, samt med en ny situationsplan där placering av det tänkta bostadshuset markeras.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Sökande har 2021-08-26 fått positivt förhandsbesked på två fastigheter men söker nu på en tredje.

Fastigheten gränsar till område med sammanhållen bebyggelse. Området karaktäriseras av skog med omkringliggande blandad bebyggelse och åkermarker.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- avloppsnät som avtalskund eller tas upp i verksamhetsområde.

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

Det finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporter i området.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-25.

Ansökan, 2022-03-22.

Situationsplan i pdf, 2022-03-22.

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 får en koppling till befintlig bebyggelse i öster och utgör därmed en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen.

Framtida byggnader kan kopplas till kommunala VA-tjänster.

Möjlighet till att anordna infart finns i den södra delen av stamfastigheten.

Inga fridlysta eller rödlistade arter finns rapporterade på platsen som då inte bedöms ha några större naturvärden.

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 för redogörelse och information i ärendet.

Miljö- och byggnadsnämnden är i grund försiktigt positiva till ansökan, men lyfter att fastighets/tomtindelningen enligt bifogad situationsplan gör att det inte blir en god helhetsverkan på platsen då tomt 3 blir för smal för att rymma ett bostadshus.

Arbetsutskottet beslutar därmed att ge förvaltningen i uppdrag att till miljö- och byggnadsnämndens sammanträde kommunicera med sökande och be denne komplettera med information om hur tomtindelningen är tänkt att göras, samt med en ny situationsplan där placering av det tänkta bostadshuset markeras.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 91

Dnr 2022/303 BN

EGBY-SANDBY 18:4 Bygglov för nybyggnad av poolhus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av poolhus med 98 m² byggnadsarea.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse, längs med östra landsvägen i Egby, norr om Egby kyrka. Bebyggelsen i området har en tydlig radbystruktur.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, Östra Ölands odlingsbygder. Området ingår även i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram för Egby-Sandby.

Vidare ligger hela fastigheten inom strandskyddat område.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). I skrivande stund har inga yttranden inkommit.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2022-04-11 och vidhåller sin ansökan samt meddelar att dispens från strandskyddet ska sökas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-25.

Fasad, plan och sektionsritning, 2022-02-28.

Situationsplan i pdf, 2022-02-28.

Ansökan, 2022-02-28.

E-post meddelande, 2022-04-11.

Bedömning

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse.

Bebyggelsen längs med landsvägen mellan Egby-Sandby Strandgata och Egby-kanalen har en tydlig radbystruktur. Huvudbyggnaderna är placerade i en rad ett stycke in från vägen nära tomtgräns i norr. Mot vägen är ekonomibyggnader placerade.

Huvudbyggnaden på aktuell fastighet är placerad likt detta mönster, i söder ligger en komplementbyggnad. Befintliga byggnader har träpanel målad i svart och brutet tak täckt med tegelpannor.



Ansökan avser en byggnad i puts och glas, med ett pulpettak täckt med papp. Byggnaden är placerad framför huvudbyggnaden vid den norra tomtgränsen.

Lagstöd

Enligt 2 kap 6 § Plan- och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och 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 13§ PBL får ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Sökt åtgärd bedöms både till sin utformning och placering bryta mot bebyggelsemönstret på platsen och uppfyller därmed inte kraven i ovanstående paragrafer i PBL

Åtgärden uppfyller därför inte kraven i 9 kap 30§ PBL

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för bra redogörelse och information i ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott är i nuläget negativa till ansökan då de anser att poolhusets tänkta placering på fastigheten inte är lämplig. De ser att sökande har möjlighet att göra en bättre placering av poolhuset genom att placera det på baksidan av den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten istället för på framsidan.

Arbetsutskottet ger därmed förvaltningen i uppdrag att till miljö- och byggnadsnämndens sammanträde kommunicera detta till sökande med uppmuntran om att inkomma med kompletterande handlingar med en ändrad placering av poolhuset.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar avslag till bygglov för nybyggnad av poolhus med 98 m² byggnadsarea.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 92

Dnr 2022/363 BN

**BÖDA KRONOPARK 2:18 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus per-
manentboende**

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att avslå bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 50 m² byggnadsarea.

att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 35 m² byggnadsarea under förutsättning att sökande inför miljö- och byggnadsnämndens sammanträde inkommer med anmälan av attefallstillbyggnad för resterande 15 m².

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av bostadshus.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 144. Enligt gällande detaljplan är största sammanlagd byggnadsarea 150 m².

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 50 m², befintliga byggnader på fastigheten uppgår till 153 m² byggnadsarea. Tillsammans med befintliga byggnader på fastigheten skulle den sammanlagda byggnadsarean efter tillbyggnaden uppgå till 203 m².

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

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. I skrivande stund har inget yttrande inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-22.

Planritning, 2022-03-30.

Planritning, 2022-03-30.

Fasadritning, 2022-03-30

Ansökan, 2022-03-15.

Situationsplan i pdf, 2022-03-15.

Fasadritning, 2022-03-15.

Bedömning

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



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

- Den sammanlagda byggnadsarean på fastigheten, 203 m² mot gällande max 150 m².

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för bra redogörelse och information i ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott är i dagsläget negativa till ansökan, men ser positivt på att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 35 m² byggnadsarea under förutsättning att sökande inför miljö- och byggnadsnämndens sammanträde inkommer med anmälan av attefallstillbyggnad för resterande 15 m². På så sätt minskas överytan och åtgärden kan ses som en liten avvikelse.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) med instämmande av Tomas Zander (C) yrkar bifall till att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med 35 m² byggnadsarea under förutsättning att 15 m² söks som attefallstillbyggnad.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 93

Dnr 2022/183 BN

XX Åtgärder utförda utan anmälan. Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om 4830 kr av ägarna till fastigheten XX för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked.

Ärendebeskrivning

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

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

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

Ett yttrande har inkommit och bifogas i tjänsteskrivelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-25.

Besiktningsprotokoll sotare, 2022-02-07.

Yttrande, 2022-03-24.

Bedömning

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

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

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

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för redogörelse och information i ärendet.



Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att ta ut en byggsanktionsavgift om 4830 kr av ägarna till fastigheten XX för att ha påbörjat en installation av eldstad ut-an startbesked.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 94

Dnr 2021/677 BN

BN 2021/677 KLINTA 1:38 Skötsel Uppställning

Ärendet utgår från dagordningen då det inte fanns några handlingar att tillgå vid dagens sammanträde. Ärendet skjuts fram till och tas istället upp på nästkommande ordinarie sammanträde.



§ 95

Dnr 2022/427 BN

BÖDA-TORP 4:79 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus med 27 m² byggnadsarea.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus med 27 m² byggnadsarea.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 152.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m².

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 127 m².

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2022-04-12 inkom sökanden med yttrande och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-25.

Yttrande, 2022-04-12

Sammanställning, 2022-03-28

Planritning, 2022-03-28

Fasadritning, 2022-03-28

Situationsplan i pdf, 2022-03-28

Bedömning

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

Sökande begär att förvaltningen ska ompröva ställningstagandet och föreslå nämnden att bevilja bygglov för åtgärden.

Som skäl anges att omgivande bebyggelse är väldigt varierad och att hänsyn ska tas till undantagsmöjligheten samt att både detaljplanen och den fördjupade översiktsplanen ger möjlighet till förtätning i området.

Vid tidigare bygglovprövning på fastigheten har ett förslag som innebar en byggnadsarea om 142 m² prövats. Mark- och miljödomstolen konstaterade (dom 8 juni 2020 i mål nr P 1796.20) att då fastighetens storlek, som är av de mindre inom planen, inte medgav utnyttjande av undantaget i 4 § 3 mom i planbestämmelserna.



Åtgärden måste därför prövas som en liten avvikelse enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (PBL). Detta innebär att nämnden får ge bygglov om avvikelsen är liten, men nämnden är inte tvungen till detta.

I ovan nämnda dom framkom att en överyta om 17,5 m² inte kunde betraktas som en liten avvikelse.

Att den fördjupade översiktsplanen förordar en förtätning av området visar kommunens vision för området på sikt, men en sådan viljeyttring måste följas upp med en ändring av gällande detaljplan

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse och sökandens yttrande ändrar inte förvaltningens ställningstagande i ärendet.

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för bra redogörelse och information i ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott delar förvaltningens bedömning och är i grunden negativa till att bevilja bygglov, men ger dock förvaltningen i uppdrag att till nämndens sammanträde kommunicera med sökande om att de i sin ansökan kan söka 15 m² av den tänkta tillbyggnaden som attefallstillbyggnad.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar avslag till bygglov för tillbyggnad av ett fritidshus med 27 m² byggnadsarea.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 96

Dnr 2021/884 BN

SJÖSTORP 1:35 Förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

att byggnader får uppföras med högst en våning med en byggnadshöjd om max 3 meter och 30 graders takvinkel.

att huvudbyggnad inom tomtplatsen får uppta en största byggnadsarea om 120 m².

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse då det gränsar till planlagt område. Området som ansökan avser ligger utmed väg kyrkgatan. Området karakteriseras av mindre bebyggelseområden med detaljplan omgivna av skog och åkermark.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

Sökanden har visat att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov samt att det håller godtagbar kvalitet.

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

Det finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade på platsen, längre bort i området finns ett fåtal arter rapporterade såsom ekoxe, långbensgroda, nattskärna.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. 6 yttranden med synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Sjöstorp 1:30, Grankulla 10:8, Grankulla 10:9, Sjöstorp 1:29, Sjöstorp 1:23 och Sjöstorp 1:24 skriver sammantaget i sina yttranden att de är oroliga för vattensituationen på platsen samt frågan om avlopp då flera infiltrationer finns i området. Alla nämner Kyrkgatan som en gammal väg som är smal och i sämre skick som de ej anser tål mer trafik samt att de anser den vara värdefull ur kulturhistorisk synpunkt då den nämns i Linnés öländska resa. (se bilagda yttranden för mer information)



Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i yttrande daterat 2021-10-24 skrivit att de vidhåller sin ansökan samt pekar på följande:
Det finns lämplig tillfart, möjlighet för att hitta vatten som är tjänligt är stor enligt dem, inga skyddsvärda arter rapporterade, tomten gränsar till befintlig bebyggelse och fastigheten blir tillräckligt stor för att kunna placera avlopp och vatten på tillräckligt avstånd från varandra.(se yttrande för mer information)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-29.

Vattenprovsintyg, 2022-04-28.

Brunnsprotokoll, 2022-03-28.

Grannyttrande 2021-09-22.

Grannyttrande 2021-09-21.

Grannyttrande 2021-09-19.

Grannyttrande 2021-09-17.

Grannyttrande 2021-09-13.

Yttrande sökande, 2021-10-24.

Situationsplan i pdf, 2021-07-02.

Ansökan, 2021-06-19.

Bedömning

Lagstöd

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

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse då befintlig bebyggelse finns precis söder om ansökt plats. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen(ÖP02).

Det finns en godtagbar tillfartsväg och infart till fastigheten. Kyrkgatan har inget registrerat kulturvärde enligt kontroll både i våra kartor, länsstyrelsens och riksantikvarieämbetets kartor.

Miljöenheten har bedömt att enskilt avlopp går att ordna. Dock ska den genomsläppliga jordarten och eventuella vattenbrunnar på platsen tas i beaktande vid val av placering och utförande, detta provas vid en framtid anmälan till miljöenheten.

Sökande har visat genom borrprotokoll att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov. Vattenanalys har skickat in som visar att vattnet är tjänligt.



Inga skyddsvärda arter är rapporterade på platsen enligt kontroll i artportalen.

Förhandsbeskedet villkoras med utformning och storlek med hänsyn till byggnationen i det intilliggande planområdet.

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 för bra redogörelse och information i ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att de ser positivt på åtgärden då de anser att den utgör en naturlig komplettering till området.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 97

Dnr 2022/173 BN

BÖDA-TORP 17:42 Bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus fritidsboende

Beslut

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att
- att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus fritidsboende med 115 m² byggnadsarea (115 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).
 - att Mats Johansson godtas som kontrollansvarig.
 - att med hänsyn till att byggnaden ska användas som fritidshus så bedöms att färdigställandeskydd inte behövs.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus för fritidsboende.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 152.

Sökande har efter kommunikering med förvaltningen i ett tidigt skede ändrat sin ursprungliga ansökan både vad gäller placering och utformning för att mer stämma överens med gällande detaljplan. I den ursprungliga ansökan så ingick både ett loft samt att placeringen var med gaveln mot vägen vilket gav en beslutsgrundande byggnadshöjd på 4,25 m. Byggnaden upplevdes även som ett tvåplanshus och då planen enbart medger enplanshus så bedömdes detta ej kunna godtas.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3 m, är högsta taklutning 30 grader, ska vara enplanshus, vind får ej inredas, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 115 m², har en beslutsgrundande byggnadshöjd mot gata på 3 m, har en största taklutning på 22 grader, är ett enplanshus utan vind, placeras 4,5 m från närmaste fastighetsgräns, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Böda-torp 17:34 och 17:37 skriver i sina yttranden att de motsätter sig avvikelse från planen i form av byggnadsarea, de anser att planen ska följas. De opponerar sig även mot placeringen och utformningen och anser att ny bebyggelse ska följa befintlig i form av sadeltak och gavel mot vägen.

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



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-22.

Yttrande, 2022-04-08.

Remissvar, 2022-04-05.

Remissvar, 2022-04-05.

Remissvar, 2022-04-01.

Planritning, 2022-03-21.

Situationsplan i pdf, 2022-03-21.

Fasadritning, 2022-03-21.

Ansökan, 2022-02-05.

Bedömning

Grannar har opponerat sig mot placeringen på byggnaden med långsidan mot gatan istället för som de har med gaveln mot gatan. Dock finns det fastigheter i närheten som är byggda så att de upplevs som en långsida mot gatan som Böda-torp 17:41 som är ett T-hus med både en gavel och långsida mot gatan samt Böda-torp 17:16 i hörnan som är så brett att det upplevs som två långsidor mot gatan. Det finns inga bestämmelser i planen om placering eller takutformning. Den placering som sökande har med långsida mot vägen gör att den höga delen av byggnaden hamnar mot baksidan och blir då mindre störande för omgivningen. Med den låga framsidan mot vägen så följer även byggnaden planen avseende byggnadshöjd.

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

- byggnadsarean 115 m² mot gällande max 100 m²,

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Ordförande tackar för redogörelse och information i ärendet.

Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut med tillhörande attsatser.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.



§ 98

Dnr 2022/4 BN

Avtalssamverkan. Beslut om uppdrag

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att ge miljö- och byggchefen i uppdrag att utreda möjligheten till samverkansavtal mellan närliggande kommuner i Kalmar län.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggavdelningen i Borgholms kommun har idag en strävan om att samverka med andra kommuner i olika former och frågor. Det kan vara gemensamma utbildningar för politiker och tjänstemän, semesterlistor samt saminspektioner. Handläggarna inom olika områden bygg, miljö och administration träffas gärna för att få utbyte av kunskap och erfarenhet av varandra vilket gynnar organisationerna.

Det finns flera statliga utredningar som tagits fram som föreslår att kommunerna måste stärka kommunernas kapacitet att fullgöra sina uppgifter och hantera sina utmaningar.

Samverkan mellan kommuner och regioner kan ske i flera former, genom kommunalförbund, gemensamma nämnder och finansiella samordningsförbund.

Riksdagen beslutade även i maj 2017 om att införa en generell möjlighet till förenklad avtalssamverkan mellan kommuner, landsting och regioner i kommunallagen. Förändringen innebär möjlighet till enklare och säkrare samarbete över kommungränserna.

Kommunfullmäktige i Borgholms kommun fattade beslut 2020-04-20, §63 om ökad samverkan med Mörbylånga kommun som ger möjlighet att sluta avtal om olika samarbeten.

Ärendets beredning

Ärendet har handlagts av miljö- och byggchefen.

Bakgrund

Kommunallagen (2017:725) 9 kap.37§ säger att kommuner får inom ramen för avtalssamverkan komma överens om att uppdra åt en anställd i den andra kommunen att besluta på kommunens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden.



I ärendet behöver olika utredningar göras av respektive kommun som t.ex. risk- och konsekvensanalys, de ekonomiska konsekvenserna samt en översyn av rutiner och delegationsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2022-04-29

Bedömning

Miljö- och byggavdelningen anser att förenkla möjligheterna till kommunal samverkan är ett viktigt verktyg i arbetet för att kunna säkerställa god och likvärdig service. Särskilt viktigt är det för små kommuner som har svårt att rekrytera specialistkompetenser.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse och information.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott ställer sig positiva till uppdraget.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslut skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden



§ 99

Dnr - BN

BN 2022 Övriga frågor och information

Beslut

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

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchefen informerar om personalläget och om de rekryteringar som
pågår samt om de rekryteringar som är avslutade.

Diskussion om Rosenfors 18, dnr 2022/381.

Diskussion om deponi, Byxelkroks hamn.

Beslut skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden
