



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung	(S)	
	Marcel van Luijn	(M)	
	Börje Ekstam, tjänstgörande ersättare	(V)	
Övriga närvarande	Marianne Sörensen, sekreterare		
	Karin Bergman, miljö- och byggchef		
	Ulf Grandin, samordnare Byggenheten		
	Sven Jansson, miljöchef		75 § – 83 §
	Marta Drag, planarkitekt		79 § – 80 §
	Leon Hansson, Planeringschef		79 § – 80 §
	Helene Wertwein Haaviko, Gis-samordnare		81 § – 82§
	Martina Olsson, alkoholhandläggare		§ 83
	Jens Andersson, alkoholhandläggare		§ 84
	Emma Rosblad, byggnadsinspektör		§ 85 – § 86
	Lovis Moreau, bygglovshandläggare		§ 87 – § 91
Justerare	Marcel van Luijn	med Börje Ekstam som ersättare	
Justeringens plats och tid	Stadshuset plan 2, Borgholm 2023-06-07 klockan 13:00		
Underskrifter			
	Sekreterare		
	Marianne Sörensen		
	Ordförande		
	Lars Ljung		
	Justerare		
	Marcel van Luijn		

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2023-06-08

Datum då anslaget tas ned

2023-06-30

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset

Protokollet är maskat enligt 21 kap
Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).



Innehållsförteckning:

§ 75	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 76	Anmälan av jäv		4
§ 77	Val av justeringspersoner och justeringsdatum		5
§ 78	Delegationsordning miljö- och byggnadsnämnden 2023	2023/192	6 - 7
§ 79	GULLVIVAN 8 Planbesked	2023/346	8 - 15
§ 80	TÖRNROSEN 2 mfl Planbesked	2023/345	16 - 23
§ 81	KLINTABODAR 1:1, Strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplatser	2023/474	24 - 27
§ 82	XXX Strandskydd tillsyn	2022/801	28 - 30
§ 83	XXX, meddelande om erinran, information		31
§ 84	Schelins matvagn, ansökan om serveringstillstånd	0042-2023- 0043	32 - 37
§ 85	SVARTEBERGA 3:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2023/255	38 - 41
§ 86	KOLSTAD 37:5 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2023/380	42 - 44
§ 87	HALLTORP 1:95 Bygglov för fasadändring av ladugård	2023/379	45 - 47
§ 88	HALLTORP 1:96 Bygglov för rökkanal med ändring av fasad i flerbostadshus	2023/439	48 - 50
§ 89	HALLTORP 1:96 Bygglov för rökkanal med ändring av fasad i flerbostadshus	2023/440	51 - 53
§ 90	BYXELKROK 1:6 Bygglov för tillbyggnad av restaurang inglasning av uteplats	2023/408	54 - 55
§ 91	MARSJÖ 6:2 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus permanentboende	2023/360	56 - 58
§ 92	KLINTA 5:7 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 2	2023/410	59 - 60
§ 93	DJUPVIK 1:145 Tidsbegränsat bygglov nybyggnad av gäststuga	2023/462	61 - 63
§ 94	Övriga frågor och information		64



§ 75

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning då den har tillställts ledamöterna sex veckodagar före sammanträdesdagen.

Ärendebeskrivning

Enligt § 12 i Reglemente med allmänna bestämmelser för nämnder antagen av kommunfullmäktige 2022-12-12 § 200 ska kallelsen vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet.

Kallelsen ska tillställas varje ledamot och ersättare samt annan förtroendevald som får närvara vid sammanträdet senast fem (5) veckodagar före sammanträdesdagen. Kallelse får ske elektroniskt om det inte är olämpligt. I undantagsfall får kallelse ske inom annan tid och/eller på annat sätt. Kallelsen bör åtföljas av föredragningslista.

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om kallelsen med tillhörande dagordning har tillställts dem senast fem veckodagar före sammanträdesdagen och om den kan godkännas med föreslagna justeringar, och konstaterar att så är fallet.

•

--	--	--	--	--



§ 76

Anmälan av jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att konstatera att ingen anmäler jäv till dagens sammanträde.

Ärendebeskrivning

Jäv är enligt 6 kap 28 § kommunallagen när en person är partisk i ett ärende eller när det finns någon annan särskild omständighet som gör att personens opartiskhet kan ifrågasättas.

Det finns enligt 6 kap 30 § kommunallagen en skyldighet att självant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om någon anmäler jäv till något ärende på dagens sammanträde, och konstaterar att så inte är fallet.

--	--	--	--	--



§ 77

Val av justeringspersoner och justeringsdatum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Marcel van Luijn (M) och som ersättare Börje Ekstam (V)

att protokollet justeras tisdag 2023-06-07 klockan 13:00 i Stadshuset i Borgholm.

Ärendebeskrivning

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

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott om de kan välja justeringspersoner och justeringsdatum enligt förslag, och konstaterar att så är fallet.

--	--	--	--	--



Delegationsordning miljö- och byggnadsnämnden 2023

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att anta miljö- och byggnadsnämndens reviderade delegationsordning 2023 enligt förslag.

Ärendebeskrivning

En nämnd får enligt 6 kap § 37 kommunallagen delegera beslutanderätten till presidiet, ett utskott, en ledamot, en ersättare eller en automatiserad beslutsfunktion i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En nämnd får även uppdra åt en anställd att besluta enligt 7 kap. 5–8 §§.

Beslutanderätten får enligt 6 kap § 38 kommunallagen inte delegeras när det gäller

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet,
2. framställningar eller yttranden till fullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av fullmäktige har överklagats,
3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt,
4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden, eller
5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.

Miljö- och byggnadsnämnden har en delegationsordning som reglerar vilka anställda tjänstepersoner som har rätt att fatta delegationsbeslut inom vissa grupper av ärenden. Delegationsordningen innehåller inledande bestämmelser och förklaringar, en lista över vilka delegater som finns och deras tjänstetitlar samt tabeller över den delegerade beslutanderätten inom dels allmänna

områden, ekonomiska förvaltningen, arkiv- och diariefrågor samt inom nämndens olika verksamhetsområden.

Delegationsordningen bör ses över årligen, annars åtminstone vartannat år. Senast delegationsordningen reviderades var 2022-08-25 § 153.

Då några tjänstetitlar försvinner från miljö- och byggnadsnämndens verksamhet så har ett behov av att revidera delegationsordningen identifierats för att plocka bort dessa titlar. I övrigt har några justeringar och förtydliganden gjorts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-25

Förslag, delegationsordning 2023, 2023-05-25

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef redogör för delegationsordningen och de ändringar som gjorts på grund av att vissa yrkesroller inte längre är aktuella.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att ärenden som inte kan hanteras av förvaltningen på grund av jäv och därmed handläggs av annan kommun ska läggas till i delegationsordningen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att samtal mellan politiker och tjänstepersoner ska präglas av ödmjukhet och tillit.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut

--	--	--	--	--



GULLVIVAN 8 Planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö-och byggnadsnämnden

- att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.
- att avgiften fastställs till 21 000 kronor då det bedöms som en stor åtgärd, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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. Företråde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Upplysningar

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 2027

Ett positivt planbesked är inte bindande och ger ingen garanti för att detaljplanen kan antas.

Planbeskedet gäller under nuvarande fysiska förutsättningar, om förutsättningarna förändras kan kommunen komma att göra ett annat ställningstagande.

Ett markområde kan omfattas av olika former av lagskydd, exempelvis kan tillstånd och dispens från artskyddet, tillstånd enligt kulturmiljölagen, hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken eller samrådsbestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken vara tillämpliga. Om åtgärder som innebär förändringar i miljön, exempelvis grävning, schaktning, röjning, avverkning eller nedtagande av träd planeras ska Borgholms kommun kontaktas för rådgivning kring vilka tillstånd som krävs.

Förändringar i miljön som utförs utan tillstånd kan leda till åtalsanmälan.

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. Debiteras som stor åtgärd, 21 000 kr enligt 2023 års taxa.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-03-29 och gäller fastigheterna Gullvivan 8 och 11.

Fastigheterna utgör tillsammans en yta på 0,3 hektar och består av två byggnader som idag används tillfälligt som lager och snickeri. Dessa byggnader planeras att rivas på grund av dess dåliga skick. Majoriteten av markytan inom planområdet består av grönområde och resten är hårdgjord yta. Syftet med ansökan är att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus i en tätare och högre struktur än dagens med varierad ändamål, dvs. bostäder, handel och verksamheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-23.

Undersökning betydande miljöpåverkan, 2023-04-14.

Karta från ansökan, 2023-03-29.

Bedömning

Planområdet är en del av stadsdelen Hammaren belägen i centrala Borgholm inom sammanhållen bebyggelse. Området Hammaren omsluts av villaområde med friliggande bostadshus och mycket grönska. Norra delen av Hammaren avgränsas av Norra Infarten, en högt trafikerad väg. Hammaren klassas som ett industriområde med verksamheter som är både små och stora till ytan. Idag är några fastigheter väl utnyttjade medan majoriteten av ytorna är lågt utnyttjade. Närheten till bra kommunikationer och stadskärnan ger goda förutsättningar för blandad bebyggelse i form av bostäder, kontor och icke-störande verksamheter. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i centrala Borgholm och intentionen är att det ska kunna skapas fler permanentboenden i kommunen. Området anses som attraktivt för detta ändamål. Viktiga samhällsfunktioner som brandstation, hälsocentral och återvinningsstation finns inom området men även djurklinik, varuhall och bilverkstad.

Gällande planer

Översiktsplan 2002

I stort sett är hela Borgholms tätort detaljplanerad. I en tätort som ständigt utvecklas är det också viktigt att detaljplanläggningen följer utvecklingen. Det finns flera områden med äldre detaljplaner som är i behov av en översyn.

Tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning. I befintlig

--	--	--	--	--

bebyggelse ska det även vara möjligt att komplettera med mindre verksamheter som inte är miljöstörande.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen från 2002, däremot för en mer detaljerad redovisning av den framtida mark- och vattenanvändningen hänvisar dokumentet till den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan 2018

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik 2018 är planområdet utpekad som utredningsområde för bostäder i kombination med verksamheter, vilket överensstämmer med förslaget.

När Borgholms stad växte fram lades störande verksamheter och industrier i stadens ytterkanter. Efterhand som staden växte har även dessa områden kommit att hamna centralt. För Borgholm innebär denna utveckling att det som tidigare var stadens ytterområden nu står inför omvandlingen att införlivas i stadens centrum.

Verksamhetsområdet Hammaren, som kvarteret Gullvivan är en del av, blir sammanvävd med staden genom att verksamhetsområdet omvandlas till en ny, attraktiv och blandad stadsdel med centralt läge och närheten till havet. I det aktuella området ska det prioriteras en blandning och kombination av "icke störande verksamheter", handel och bostäder i en tätare och högre struktur än vad det är idag. Genom att tillåta en blandning av funktioner skapas en flexibilitet i markanvändningen. En förutsättning är att plats frigörs, till exempel genom att ytkrävande verksamheter flyttar till stadens nuvarande utkanter som Triangeln och Rosenfors. I och med att området är redan ianspråktagen kan ny bebyggelse tillkomma utan att inkräkta på natur- och jordbruksmark.

Området ska infogas i en ny stadsstruktur med fler lokalgator i en kvartersstruktur. Stadsdelen ges tydliga stadsfronter mot Norra Infarten och Ångsgatan. Inne i området kan en större olikhet tillåtas i form av olika hustyper och upplåtelseformer för att tillgodose olika hushålls behov och efterfrågan. Våningshöjden i området kan vara upp till 3-4 våningar. Kvarterens storlek kan varieras för att understryka den blandade karaktären. Byggnaderna får gärna placeras mot gatan med tydliga entréer. Längs gatorna föreslås kantstensparkering som ligger indragen mellan träd.

Förorenad mark förekommer inom det aktuella området. Högt nyttjande av marken ger bättre möjligheter att fördela eventuella saneringskostnader.

Översiktsplan 2040

Samrådsversionen för översiktsplanen 2040 följer intentionerna som finns i fördjupad översiktsplan för Borgholm-Köpingsvik.

De pågående klimatförändringarna ställer ökade krav på dagvattensystem och skydd av befintlig bebyggelse. Det är därför viktigt att gröna genomsläppliga ytor behålls samt att lågpunkter planeras för att vara översvämningsbara.

Detaljplan

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Fastigheterna omfattas av en detaljplan från 1972 och är planlagd som icke störande småindustriändamål och industripark. Fastigheterna är planlagda med prickmark, mellan befintliga bostäder och byggnader för småindustriändamål, som inte får bebyggas. Prickmarken är planlagt för park eller plantering. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

Markområdet och förutsättningar

Fastigheterna Gullvivan 8 och 11 ligger i västra utkanten av området Hammaren och består av kommunal mark. Per Lindströms väg löper längst med planområdets östra sida, följt av ett fiskrökeri och detaljhandel. I norr och väst angränsar fastigheterna till ett villaområde med mycket grönska. Närmsta bostadsbebyggelse finns på cirka 11 meters avstånd från planområdet.

Fastigheten Gullvivan 8 omfattar en mer omhändertagen vegetation i form av träd, buskar och klippt gräsmatta, medan fastigheten Gullvivan 11 består av en mer robust och friväxande vegetation. Fastigheterna skiljs åt med en stenmur och nivåskillnad. Bebyggelsen inom fastigheterna består av sammanlagt två enplansbyggnader, med träfasad i kulörerna brunt och gult. Idag används byggnaderna tillfälligt som lager och snickeri men som planeras att rivas på grund av dess dåliga skick och för att ge plats åt ny bebyggelse.

Det finns befintliga vägar i anslutning till planområdet. Vägarna är generösa i sin bredd på 9 meter och möjliggör för ett mer strukturerat gatunät där fotgängarnas och cyklisternas behov prioriteras. Planområdet ligger på cirka 175 meters avstånd till Norra infarten som utgör en av två infarter till Borgholm.

Samhällsfunktioner som brandstation, hälsocentral, återvinningsstation, djurklinik, varuhall och bilverkstad finns på nära avstånd till planområdet.

Grundlagret består av vittringsjord, ler-silt som underlagras av skiffer. Det finns inga skyddade områden för naturmiljön på platsen.

Det förekommer en hel del ask på fastigheterna som är rödlistad och bedömd som starkt hotad. Träd ger skugga och svalka och har även stora sociala värden. Grönområde intill ny bebyggelse kan fungera som en träffpunkt för boende och som lekplats för barn.

En stenmur löper längs fastigheterna i väster vilken kan ha betydelse som spridningskorridor för smådjur och fåglar.

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.

Fastigheterna ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap MB, Borgholms slott och stad. Intresset beskriver 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.

--	--	--	--	--

Planområdet ligger intill planområdet för befintlig fjärrvärme.

Intill planområdet finns fiskrökeriet Nisses fisk, verksamheten ger viss omgivningspåverkan i form av lukt och rök från rökeriet. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst vilket innebär att eventuell lukt till stor del drar sig mot nordost.

Platsen för ny bebyggelse ligger inom område som kan vara känsligt för höga värden av markradon.

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten (avlopp), inkluderat fastighet och gata. Dagvatten leds via ledningar ut till Mejeriviken (sundet). Dagvattenledningen passerar en nedlagd tipp.

Den topografiska skillnaden, en grop som skiljer fastigheterna Gullvivan 8 och 11 åt skulle kunna fungera som ett fördröjningsmagasin vid höga flöden. En öppen vattenyta ger grönska och har ett mervärde som kan bidra till en intressantare och grönare stadsbild. En öppen dagvattenhantering är inte bara en teknisk lösning, utan bidrar även till en trivsammare livsmiljö i staden. Vattnet kan också bli tillhåll för olika djur som i sin tur som ger liv till platsen.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Det bedöms inte finnas några fastighetsrättsliga frågor att utreda.

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

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

Detaljplanen kan komma att påverka barn och unga med tanken på att planområdet angränsar villaområde där många barn förväntas att bo. Den nya, kombinerade bebyggelsen och grönområdet i anslutning till denna ska även kunna anses som attraktivt av barn och unga. Av den anledningen bör påverkan på barn och unga undersökas vidare under kommande detaljplanearbete enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Konsekvensanalys

Planläggning av området för bebyggelse med varierat ändamål bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att riksintressen, naturmiljön och områdesskydd ej påverkas negativt. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande

--	--	--	--	--

miljöpåverkan. Det krävs ingen vidare miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Planen ligger i linje med den idag gällande översiktsplanen 2002 och den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik från 2018, där det aktuella området är utpekade som 'Utredningsområde för verksamheter, handel i kombination med bostäder.'

Planen kommer inte ta ny mark i anspråk utan ska ersätta en äldre plan där bostäder, verksamheter och handel ska ingå. Båda fastigheterna är bebyggda idag och uppförande av ny, blandad bebyggelse kan ge en mer attraktiv och levande stadsdel. Med närheten till allmän service som dagligvaru- och sällanköpshandel, hälsocentral och kommunikationer anses platsen som attraktiv för detta ändamål.

Vägområdet i anslutning till planområdet kan till fördel för oskyddade trafikanter ges en mindre skala för att skapa ett mindre gaturum och ge platsen en mer stadsmässig karaktär.

Planen bedöms inte påverka några värdefulla kulturmiljöer. Nya byggnader, beroende på utformning kan ha en positiv effekt på stadsbilden. Bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning med mera får utredas vidare inom kommande planarbetet. Initialt bedöms platsen kunna innehålla varierad bostadsbebyggelse och upplåtelseform.

Planen bedöms inte innebära någon påverkan på områdets rödlistade arter. Grönområdena i fastigheternas västra del ska fortfarande utgöra grönområde i plan. Det ska tydligt framgå vilka skyddsvärda träd bör bevaras genom marklov i planen och mätas in. Eventuell grävning och schaktning intill träd ska ske med en metod som inte skadar trädens rötter. Gröna lösningar kan bidra med att reglera temperaturen både lokalt i kvarteret, men också på stadsdels- och stadsnivå. Vegetation sänker temperaturen genom att ge skugga till närliggande områden.

En stenmur löper längs fastigheterna i väster vilken kan ha betydelse som spridningskorridor för smådjur och fåglar. Både träd och stenmurar ska tas hänsyn till i vidare planarbete.

I dagsläget leds dagvattnet ut orenat i Mejeriviken (Kalmarsund) utan fördröjning, vilket bedöms vara olämpligt. Ett antal påverkansobjekt har identifierats och bedömts kunna påverka vattnets status negativt. Dessa är äldre potentiellt förorenade områden, äldre deponier, avloppsreningsverk och tidigare riskklassade branscher.

Ny bebyggelse kommer även att belasta dagvattenhanteringen. För att undvika betydande miljöpåverkan krävs en dagvattenutredning för platsen som bör göras innan ett planförslag kan tas fram. Dagvattenutredningen ska visa vilka ytor som är lämpliga för omhändertagande samt hur dagvattnet kan fördröjas och tas

--	--	--	--	--

omhand lokalt. Lokalt omhändertagande av dagvatten i form av fördröjningsmagasin kan påverka marina naturvärden positivt. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms då inte försämrats.

En yta i form av en grop på Gullvivan 11 skulle kunna fungera som fördröjningsmagasin för dagvatten vid höga flöden. Detta förslag får undersökas vidare i en dagvattenutredning.

Nya byggnader på platsen ersätter befintliga och kopplas till det allmänna VA nätet som leder till Borgholms reningsverk. Reningsverket har kapacitet för att ta hand om spillvattenvatten från kommande hushåll.

Nya bostäder kan med fördel kopplas till befintlig fjärrvärme.

Sociala värden kan komma att påverkas av planförslaget. Bostadshusen i nära anslutning till planområdet kommer få en ny byggnad framför sig vilket kan medföra negativ påverkan på grund av skuggning då den nya bebyggelsen uppskattas bli högre än den befintliga. En skuggstudie bör utföras för att utreda hur intilliggande bebyggelse kommer att påverkas. Nya bostadshus kan medföra positiv påverkan på sociala värden i form av nya grannar och gemenskap. De grönytor som finns inom planområdet idag och som ska bevaras kan också användas som nya umgängesytor.

Innan nya byggnader uppförs ska markradon mätas för att visa om det krävs några åtgärder för att skydda människors hälsa. De verksamheter som finns i närheten bedöms inte heller innebära några påtagliga störningar på planerade bostäder men för att säkerställa detta bör en luktutredning göras. Utöver det bedöms inte planen innebära några risker för människors hälsa eller för miljön. Tidigare mätningar av utomhusluft på Storgatan i Borgholm har inte visat på några förhöjda skadliga ämnen i luften.

Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att det är viktigt att bevara grönytor och att dagvattenutredningen är en viktig del av planbeskedet när förtätning av områden sker.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott ställer sig positiva till att ge positivt planbesked.

--	--	--	--	--

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till förslaget att ge positivt planbesked.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden för beslut

--	--	--	--	--



TÖRNROSEN 2 mfl Planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö och byggnadsnämnden

- att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.
- att avgiften fastställs till 21 000 kronor då det bedöms som en stor åtgärd, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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

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

Upplysningar

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 2027.

Ett positivt planbesked är inte bindande och ger ingen garanti för att detaljplanen kan antas.

Planbeskedet gäller under nuvarande fysiska förutsättningar, om förutsättningarna förändras kan kommunen komma att göra ett annat ställningstagande.

Ett markområde kan omfattas av olika former av lagskydd, exempelvis kan tillstånd och dispens från artskyddet, tillstånd enligt kulturmiljölagen, hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken eller samrådsbestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken vara tillämpliga. Om åtgärder som innebär förändringar i miljön, exempelvis grävning, schaktning, röjning, avverkning eller nedtagande av träd

planeras ska Borgholms kommun kontaktas för rådgivning kring vilka tillstånd som krävs.

Förändringar i miljön som utförs utan tillstånd kan leda till åtalsanmälan.

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. Debiteras som stor åtgärd, 21 000 kr enligt 2023 års taxa.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-03-29 och gäller fastigheterna Törnrosen 2, 8, 9. Fastigheterna utgör tillsammans en yta på 0,5 hektar och består av Borgholms Folkets hus, en före detta konsumbutik som idag inrymmer en inredningsbutik och en byggnad som tidigare varit en konservefabrik. Hälften av planområdet består hårdgjord yta och resten av grönområde. Syftet med ansökan är att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-23.

Undersökning betydande miljöpåverkan, 2023-04-14.

Karta från ansökan, 2023-03-29.

Bedömning

Planområdet är beläget centralt i Borgholm utmed Storgatan som även är en av två huvudinfarter till Borgholm. På nuvarande fastigheten Törnrosen 2 ligger Folkets hus som bland annat inrymmer biograf och möteslokal. På fastigheten Törnrosen 9 är Borgholms gamla konsumbutik belägen som idag inrymmer en inredningsbutik. På fastigheten Törnrosen 8 finns en byggnad som tidigare varit konservefabrik. Planområdet gränsar till villabebyggelse och verksamhetsområde med drivmedelsstation.

Gällande planer

Översiktsplan 2002

I stort sett är hela Borgholms tätort detaljplanerad. I en tätort som ständigt utvecklas är det också viktigt att detaljplanläggningen följer utvecklingen. Det finns flera områden med äldre detaljplaner som är i behov av en översyn.

Tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning. I befintlig bebyggelse ska det även vara möjligt att komplettera med mindre verksamheter som inte är miljöstörande.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen från 2002. För en mer detaljerad redovisning av den framtida mark- och vattenanvändningen hänvisar dokumentet till den fördjupade översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan 2018

Storgatan är den historiska såväl som samtida huvudgatan in till Borgholm.

--	--	--	--	--

Gatumiljön präglas av en viss storskalighet, till följd av långa siktlinjer, få vertikala avgränsningar längs med vägen och genom att bebyggelsen ligger indragen från gatan. Bebyggelsen utmed Storgatan varierar från lantlig villabebyggelse, stora volymbyggnader för handel, lamellhus till en mer tydlig trädgårdsstadskaraktär. Bebyggelsen och dess relation till gatan bidrar starkt till ökade hastigheter där biltrafik prioriteras över andra trafikslag och att Storgatan som rum upplevs odefinierat.

Intentionen i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) från 2018, Borgholm-Köpingsvik är att ge Storgatan en mer stadsmässig karaktär, med ett tydligare gaturum. Genom att ge möjlighet till utbyggnader och fler lokaler skapas förutsättningar för fler verksamheter och bostäder inom den befintliga staden där också parkeringsfrågan kan lösas på ett mer tillfredsställande sätt. Tillkommande bebyggelse ska läggas närmare gatuliv och vara en blandning av bostäder, verksamhetslokaler, handel och kultur. Gatan får då en tydlig struktur och karaktär genom ett förtätat gaturum, likställning av trafikslag och en skala och utformning som stödjer livet längs gatan. Storgatan föreslås få ett något smalare körfält än dagens, och trädplanteringar längs ömse sidor. Dubbelsidig parkering tillför rörelse till gatumiljön, liksom dubbelsidiga generösa gång- och cykelstråk.

Folkets hus, som är inom det aktuella planområdet är ursprungligen en herrgård som arbetarrörelsen förvärvade omkring 1930. Byggnaden är har byggts om och till. Även en konservfabrik och mjölkbutik byggdes här upp av Kooperationen. Ny- och ombyggnation på platsen ska prövas restriktivt från fall till fall och ett fördjupat kunskapsunderlag ska tas fram genom utredningar för att utifrån detta anpassa utvecklingen efter förutsättningarna. Hänsyn till befintlig struktur krävs.

Det aktuella planområdet är inte utpekad som utredningsområde för förtätning i FÖP:en. FÖP:en tar dock upp att det finns en stor efterfråga på bostäder i centrala Borgholm och intentionen är att det ska kunna skapas fler permanentboenden i kommunen. Med rätt hänsyn till de kulturvärden och riktlinjer enligt ovan, som FÖP:en uttrycker, blir kommande detaljplan förenligt med FÖP:ens intentioner.

Översiktsplan 2040

Samrådsversionen för översiktsplanen 2040 är förenligt med FÖP:en 2018 idag.

De pågående klimatförändringarna ställer ökade krav på dagvattensystem och skydd av befintlig bebyggelse. Det är därför viktigt att gröna genomsläppliga ytor behålls samt att lågpunkter planeras för att vara översvämningsbara.

Stadsplan

Området omfattas idag av stadsplan för kvarteren Törnrosen, fastställd år 1943, 08-BOR-73. Det aktuella området består delvis av prickmark som ej får bebyggas samt mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt med högst två våningar och inte högre än 7,6 meter. Törnrosen 8 och 9 är planlagda för allmän platsmark.

--	--	--	--	--

Markområdet och förutsättningar

Planområdet är beläget centralt utmed Storgatan som även är en av två huvudinfarter till Borgholm. Planområdet gränsar till villabebyggelse och verksamhetsområde med drivmedelsstation. I närheten av planområdet finns det all möjlig service, livsmedelsbutiker, skola och förskola, hälsocentral och kollektivtrafik.

På nuvarande fastigheten Törnrosen 2 ligger Folkets hus som utgör Borgholms biosalong/teater, samlingslokal och är en mötesplats för många besökare. På Törnrosen 2 förväntas sannolikt inga stora förändringar ske med hänsyn till kulturvärden.

På fastigheten Törnrosen 9 är Borgholms gamla konsumbutik belägen som idag inrymmer en inredningsbutik. På fastigheten Törnrosen 8 finns en byggnad som tidigare varit konservfabrik. En stor del av ytan utgörs av parkering idag. I vidare planprocess kommer det att utredas om allmän platsmark på dessa fastigheter kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse och parkeringsplatser. Lanspråktagande bedöms endast innebära en mindre påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området. Konservfabriken kommer troligen att flyttas till annan plats där ny byggnad för bostäder ska uppföras.

Det aktuella planområdet bedöms innehålla höga kulturhistoriska värden som ska utredas vidare i kommande planprocess.

Inom fastigheten Törnrosen 2 finns större träd men de bedöms inte utgöra en allé och omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet.

Området ingår i område för grön infrastruktur, värdestrakt ädellöv, *Mittlandet och Ölands kustädelövs-skog*.

Noterade rödlistade arter på platsen är naverlönn (CR), hussvala (fridlyst, VU), östersjömålla (EN) och igelkott (NT). Två av arterna är akut hotad och starkt hotad. Östersjömållan som är starkt hotad noterades dock 2004 så det är osäkert om den finns kvar i området.

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

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (MB 3 kap §6), Borgholms slott och stad 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.

Det finns stenmurar inom planområdet.

--	--	--	--	--

Folkets hus med tillhörande trädgård är allmänt tillgänglig och utgör en mötesplats för många besökare. Med tanken på planområdets centrala läge är det många som passerar förbi planområdet och har någon typ av koppling till det.

Cirka 60 meter från Törnrosen 8 och söderut på Törnrosen 15 finns en drivmedelsstation och en bilverkstad. Brandpost finns i hörnet Storgatan-Nyborgsgatan.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten (avlopp) samt dagvatten för fastighet och gata. Ny bebyggelse ansluts till och belastar allmänt vatten- och avlopp samt till dagvatten för fastighet och gata. Dagvattnet ska tas om hand lokalt och spillvatten leds till och renas i Borgholms reningsverk som har kapacitet för det. I Borgholm är fjärrvärmenätet väl utbyggt och Folkets hus är redan anslutet.

Dagvatten från gatan och det aktuella planområdet är idag påkopplat mot Storgatan och rinner ut i hamnbassängen idag. I dagsläget finns ingen anordnad fördröjning. Om anslutning till dagvattennätet blir från "baksidan" (Karl Olofsgatan) längre fram kommer dagvattnet rinna ut i Mejeriviken i stället. BEAB kommer att få besluta om vart den mest lämpliga anslutningen bör ske framöver.

Dagvattennät finns utbyggt i Borgholms tätort. Dagvattennätet i Borgholm orsakar på vissa platser såväl översvämning i det egna systemet som inläckage i spillvattenavloppet, med risk för såväl bräddningar som källaröversvämningar. Det dagvatten som uppkommer på fastigheten ska tas om hand och fördröjas innan det släpps vidare på det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Markfuktighetsindex indikerar att planområdet är delvis/marginellt blött på fastigheten Törnrosen 8 där ny bebyggelse planeras.

Fastighetsrättsliga förutsättningar

Det bedöms inte finnas några fastighetsrättsliga frågor att utreda.

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

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

Detaljplanen kan komma att påverka barn och unga med tanken på att Folkets hus attraherar människor i varierande åldrar. Av den anledningen bör påverkan på barn och unga undersökas vidare under kommande detaljplanearbete enligt

--	--	--	--	--

Konsekvensanalys

Eftersom denna undersökning tas fram innan nödvändiga utredningar är gjorda finns en osäkerhet i bedömningen om planens eventuella påverkan. Preliminär bedömning är att planens sammanvägda effekter inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vidare miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar är inte nödvändiga.

Det aktuella planområdet är inte utpekad som utredningsområde för förtätning i FÖP:en. FÖP:en tar dock upp att det finns en stor efterfråga på bostäder i centrala Borgholm och intentionen är att det ska kunna skapas fler permanentboenden i kommunen. Med rätt hänsyn till de kulturvärden och riktlinjer som FÖP:en uttrycker, blir kommande detaljplan förenligt med FÖP:ens intentioner.

Planförslaget bedöms inte påverka de värden intresset enligt 4 kap. har att bevara.

Gällande eventuell påverkan på riksintresset enligt 3 kap. Miljöbalken, ska platsens kulturvärden beskrivas i en kulturhistorisk utredning.

Planförslaget innebär att inte förändra pågående markanvändning på Törnrosen 2. Folkets hus med trädgård på Törnrosen 2 ska bevaras då det bedöms finnas kulturhistoriska värden i den befintliga bebyggelsen.

Den äldre byggnaden (tidigare konsumbutik) utmed Storgatan på Törnrosen 9 bedöms ha höga kulturvärden som måste beaktas i planprocessen. Delar av Törnrosen 9 kommer fortsättningsvis att utgöras av parkeringsområde. Störst förutsättningar för att kunna bebyggas med ny bebyggelse för bostadsändamål finns på Törnrosen 8 där den gamla konservfabriken ligger. Byggnaden behöver flyttas till annan plats för att ge rum för nya bostäder. I vidare planprocess kommer det att utredas om allmän platsmark på dessa fastigheter kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse och parkeringsplatser.

Nya byggnader ska bedömas i förhållande till de värden som finns i den befintliga bebyggelsen. Utredningen ska visa hur planen kan utformas för att inte påverka platsens värden och riksintresset negativt. Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena samt befintlig villabebyggelse vad gäller form, färgsättning och utformning. En utredning kan med fördel kopplas ihop med ett gestaltungsförslag.

Risikfaktorer förknippade med drivmedelsanläggningen är bland annat drivmedelsleveranser och brand vid läckage i samband med dessa. Preliminärt bedöms risken från drivmedelsanläggningen som mindre då Folkets hus till stor

del avgränsar platsen för nya bostäder. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på befintliga verksamheter i anslutning till Storgatan. Vid planläggning av området bör en riskbedömning göras i syfte att identifiera de skyddsvärda objekt som finns i närheten av drivmedelsanläggningen, samt de riskkällor som anläggningen medför. Bedömningen måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade och de verksamheter som planläggningen avser.

Buller, luftföroreningar och damm kan förekomma från trafik på Storgatan och från närliggande verksamheter. En bullerutredning bör tas fram som visar eventuella störningar från trafik och intilliggande verksamheter. Utredningen ska visa om normerna för utomhusbuller överskrids. Buller inomhus kan begränsas vid projektering genom val av byggnadsmaterial.

Platsen för ny bebyggelse ligger inom område som kan vara känsligt för höga värden av markradon. Innan nya byggnader uppförs ska markradon mätas för att visa om det krävs några åtgärder för att skydda människors hälsa.

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte påverkas av ny bebyggelse. Tidigare gränsvärden från Storgatan i Borgholm har inte överskridits.

I och med Folkets hus med tillhörande trädgård är allmänt tillgänglig och utgör en mötesplats för många besökare så kan planen medföra en påverkan på sociala värden. Konservfabriken samt parkeringsplatser nyttjas i dagsläget och kan likaså innebära en påverkan på sociala värden. Intilliggande bostäder kommer få ett nytt bostadshus framför sig vilket kan innebära en positiv påverkan på sociala värden med nya grannar och gemenskap men också negativ påverkan på grund av skuggning och bruten sikt för boende i närområdet av planområdet. Siktlinjer och skuggstudie bör tas med i fortsatt planarbete för att utreda dess påverkan.

En stor del av fastigheten Törnrosen 2 består av gröna ytor med träd och buskar. De stora träden (större än 80 cm i diametern) bidrar till områdets karaktär och bedöms ha funnits på platsen sedan åtminstone 1940-talet. De bedöms ha ett kulturhistoriskt, socialt samt biologiskt värde. Träden har betydelse för stadens gröna infrastruktur och bidrar till temperaturutjämning samt ger svalka och skugga. De större träden ska mätas in och skyddas genom marklov i kommande detaljplan från nedtagning. Eventuell grävning och schaktning intill träd ska ske med en metod som inte skadar trädens rötter. Bedömningen är att träden inte utgör en allé och omfattas därmed inte av det generella biotopskyddet. Träden som överstiger 80 cm i diametern anses vara särskilt skyddsvärda och kräver ett samråd för nedtagning utifrån miljöbalkens 12 kap 6 §.

Troligen innebär inte planläggningen av området någon påverkan på arterna hussvala och igelkott, då dessa arter gärna håller till inom bebyggda områden.

Nya bostäder kan anslutas till allmänt VA som belastar reningsverket i Borgholm, kapacitet finns. Miljökvalitetsnormer för kust- och ytvatten bedöms påverkas. Dagvattnet från gatan och planområdet leds idag ut till hamnbassängen i

Borgholm. Fördröjningsmagasin saknas. Området kräver fördröjningsmagasin för lokalt omhändertagande av dagvatten. Om anslutning till dagvattennätet blir från "baksidan" (Karl Olofsgatan) längre fram kommer dagvattnet rinna ut i Mejeriviken i stället. BEAB kommer att få besluta om vart den mest lämpliga anslutningen bör ske framöver. En dagvattenutredning (DVU) får påvisa hur vattnet kan tas omhand lokalt genom fördröjningsmagasin samt vilka tekniska lösningar som fungerar på platsen för att MKN ska kunna följas.

Nya bostäder kan med fördel kopplas på fjärrvärmenätet.

Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig positiva till att ge positivt planbesked.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut

--	--	--	--	--



KLINTABODAR 1:1, Strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplatser

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att bevilja ansökan om dispens från strandskyddet enligt 7 kap 18 b § miljöbalken, för fyra separata parkeringsytor inom strandskyddat område.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 9423kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Dispens för åtgärderna beviljas under villkor att:

1. Områden för parkeringsytor får inte utökas eller förändras i förhållande till prövade handlingar.
2. De ytor som får tas i anspråk för ändamålet är markerade på de till ärendet hörande bilagor, se situationsplan och nybyggnadskarta.
3. Parkeringsplatserna ska märkas upp med skyltar.
4. Parkeringsytorna får inte hårdgöras, gräsmark, ska behållas.

Villkor för beslutet

- Parkering är avgiftsbelagd hela dygnet.
- Området ska för övrigt hållas öppet och får inte förses med nya anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i området.

Laghänvisning

Beslutet tas med stöd av 7 kap 13-15 §§, 18 b-c §§ samt 16 kap 2 § miljöbalken.

Avgift: Avgift för beslutet kommer att bli 9 423 SEK. Fakturan skickas senare.

Ärendebeskrivning

Ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 15 § miljöbalken (MB), kom in till nämnden 2023-05-10, se bilagor ansökan och situationsplan. Ansökan avser ianspråktagande av mark för parkering samt uppmärkning av parkeringsplatser inom Klintabodars hamnområde. För området gäller

strandskydd inom detaljplan, 08-KÖP-1116. I samband med ansökan om dispens har en ansökan om bygglov lämnats in till nämnden.

Markytorna används idag som parkeringsytor för besökande till småbåtshamnen, hundbadet och hundrastgården samt vid besök till sjöbodarna. Småbåtshamnen har funnits på platsen sedan 1975. Marken för åtgärderna består av klippta gräsytor.

I området rör sig en hel del människor sommartid, vilket tidvis innebär en rörig parkeringssituation, med spritt parkerade bilar längs vägen. Beroende på situationen har klagomål uppstått då folk parkerar lite som de vill. Åtgärden syftar till att styra upp parkeringssituationen.

Parkeringen beräknas rymma totalt 34 markerade platser, se bilagor. Sökanden har anfört att särskilt skäl för dispensen föreligger då området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 7 kap 18 c § punkt 1 MB.
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 7 kap 18 c § punkt 5 MB.

I sin ansökan uppger sökanden att åtgärden inte sker inom, eller påverkar, ett annat skyddat område (naturreservat, Natura 2000-område, naturminne, biotopskyddsområde, vattenskyddsområde eller djur- eller växtskyddsområde).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Bilaga Översiktskarta

Situationsplan

Ansökan

Karta

Bedömning

Syftet med strandskyddet är enligt vad som framgår av 7 kap 13 § miljöbalken att ur ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och ett bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtarter. Strandskydd gäller längs kusten, samt vid insjöar och vattendrag. I 7 kap. 15 § miljöbalken står det att inom ett strandskyddsområde får inte:

1. uppföras nya byggnader,
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,

--	--	--	--	--

4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska, enligt 7 kap 18 f § miljöbalken, inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel skall hänsyn tas även till enskilda intressen enligt 7 kap 25 § miljöbalken. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Dispens ska enligt 7 kap 26 § miljöbalken endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att dispens från strandskyddsbestämmelserna krävs, då platsen ligger inom strandskyddsområde och det enligt 7 kap 15 § MB är förbjudet att utföra anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på ett område där den annars skulle fått färdas fritt.

Hela Öland är enligt 4 kap MB utpekad som riksintresse med hänsyn till sina stora natur- och kulturvärden, samt det rörliga friluftslivets intressen.

Platsen som ansökan avser ligger i Köpingsvik, vid Klintabodars småbåtshamn, längs Klintabodars väg. Hamnområdet omges av campingar, sjöbodar, badplatser, hundbad och bostadsbebyggelse. Klintabodars väg fortsätter norrut som en gång- och cykelväg (strandpromenad). Platsen är attraktiv för dagsbesökare och många människor rör sig i området.

Området omfattas av detaljplan och utgör prickmark i plan. Flera rödlistade arter har noterats i Artportalen, de flesta är fåglar, men även skogsalm (CR).

För att meddela dispens från förbuden i 7 kap 15 § MB krävs att det finns särskilda skäl i enlighet med 7 kap 18 c § MB. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det finns särskilda skäl för dispens då marken redan idag används för parkering till de olika besöksmålen.

Nämnden bedömer att planerad åtgärd inte strider mot de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap 1-3 §§ MB och medför ingen påtaglig skada på ovan nämnda riksintressen eller naturvärden i området. Parkeringsytorna utgörs endast av klippt gräs och bedöms inte innebära någon betydande påverkan på områdets växt- eller djurliv, även om slitage kan uppstå.

--	--	--	--	--

Parkeringsplatserna utgör även ett allmänt intresse och kan knytas till de olika besöksmålen. Småbåtshamnen har funnits på platsen sedan 1975. Ansökt åtgärd bedöms kunna anses som en utvidgning av hamnverksamheten.

Avvägning i enlighet med 7 kap 25 § MB har gjorts, och nämnden bedömer att en nekad dispens innebär en större inskränkning i möjligheten att nyttja och utveckla området än vad som är motiverat för strandskyddets syften.

Fri passage är säkerställd och åtgärden bedöms endast få en begränsad påverkan på allmänhetens möjlighet att röra sig i strandskyddsområdet och nyttja det för friluftsliv.

För att förhindra påtaglig skada på strandskyddet värden, villkoras beslutet med att parkering ska vara avgiftsbelagd hela dygnet för att undvika att parkeringen nyttjas som ställplats för husbilar

Dagens sammanträde

Handläggare för strandskyddsdispenser redogör ärendet

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott får information av tillväxtchef om att parkeringsrutorna inte kommer att vara utmålade utan blir markerade på annat sätt.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut

--	--	--	--	--



XXX Strandskydd tillsyn

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att tiden för föreläggandet förlängs till och med 2023-08-31 med hänvisning till att fastighetsägaren har påbörjat åtgärden.

Grunder

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun, Kalmar län, beslutade den 22 februari 2023 att förelägga ägare till fastigheten XXX med stöd av 26 kap. 9 och 14 § § miljöbalken jämförd med 7 kap. 11 / 15 § miljöbalken, att utföra följande åtgärder på fastigheten XXX i Borgholms kommun, att från strandskyddat område ta bort:

Område 1:

Byggnad, fiskrök samt trälåda
Löst hängande fiskegarn
Rörställning uppspänd mellan träd
Bildäck
Diverse mjukplast på stranden
Plasttunna på stranden

Område 2:

Två uppställda båtar på vagnar

Område 3:

Löst hängande fiskegarn på byggnadens västra och östra sida
Trävirke och presenning bakom byggnad

Beslutet överklagades inte.

--	--	--	--	--

Mottagningsbeviset isar att berörd person XXX, blev delgiven den 8 mars 2023.

För platsen gäller ett utökat strandskydd om 300 meter.

Ärendebeskrivning

Den 8 juli 2022 kontaktade Byggenheten i Borgholms kommun berörd person gällande tillsyn av olovligen utförda åtgärder inom strandskyddat område på XXX. Berörd person sökte dispens från strandskyddet för redan utförda åtgärder den 17 augusti 2022. Byggenheten informerade fastighetsägaren att Miljö- och byggnadsnämnden avsåg att avslå ansökan om dispens, samt att förelägga fastighetsägaren, tillika berörd person, att ta bort föremål och byggnader från strandskyddat område (dnr. B 2022-00801, 2023-02-22). Beslutet överklagades inte.

Miljö- och byggnadsnämndens föreläggande den 22 februari 2023 har vunnit laga kraft. Berörd person har tagit bort föremål från strandskyddat område, men inte fullgjort de åtgärder som förelagts hen. Ändamålet med vitet har inte förlorat sin betydelse.

Byggenheten besiktigade platsen den 9 maj 2023 och konstaterade att flera föremål/objekt fortfarande fanns kvar inom strandskyddat område på fastigheten.

Föremål och byggnader som inte för sin funktion behöver placeras inom strandskyddat område ska placeras/förvaras utanför strandskyddat område.

Enligt nämndens bedömning innebär kvarvarande objekt stor negativ påverkan på det som strandskyddet avser att skydda, nämligen möjligheten för allmänheten att utnyttja strandområdet och livsvillkoren för växt- och djurlivet. Uppställda föremål och byggnader innebär en utökad privatisering. Löst hängande fiskegarn kan skada vilt, som fåglar och djur.

För en närmare beskrivning av ärendet samt skälen till föreläggandet hänvisas till nämndens beslut den 22 februari 2023, samt foton från den 9 maj 2023, dnr B 2022-000801, se bilagor.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-23.

Bilaga, 2023-05-23.

Bilaga, 2023-05-23.

Bilaga, 2023-05-23.

Bilaga, 2023-05-23.

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens föreläggande den 22 februari 2023 har vunnit laga kraft. Berörd person har inte fullgjort de åtgärder som förelagts hen. Ändamålet med vitet har inte förlorat sin betydelse. Inga ytterligare yttranden har inkommit till nämnden varför föremål inte har tagits bort från strandskyddat område.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Handläggare för strandskyddsdispenser redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att berörd person påbörjat en åtgärd men inte fullgjort den. Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att förlänga tiden för föreläggandet till 2023-08-31.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



§ 83

XXX, meddelande om erinran, information

Dagens sammanträde

Alkoholhandläggare redogör för ärendet där tillsyn utförts på XXX. Vid tillsynen upptäcktes brister i förfarandet vid stängning. Verksamheten var stängd, personal satt kvar och drack alkohol och det fanns vid tillfället ingen serveringsansvarig på plats. På grund av detta kommer verksamhetsansvarig få en erinran. Alkoholhandläggaren återkommer till kommande nämnd med ett förslag till beslut.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



Schelins matvagn, ansökan om serveringstillstånd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att bevilja tillfälligt serveringstillstånd för Schelins matvagn med organisationsnummer 559245-8227 till allmänheten gällande servering av spritdrycker, vin, starköl och andra jästa alkoholdrycker på serveringsstället Förrådevägen 22 i Löttorp.

Ärendebeskrivning

Inledning

Uppgifter om ansökan och bolaget

Primagad AB med organisationsnummer 559245-8227 lämnade den 30 mars in en ansökan om tillfälligt serveringstillstånd av alkohol till allmänheten enligt alkohollagen (2010:1622). Ansökan avser serveringstillstånd för servering av *spritdrycker, vin, starköl* på serveringsstället i bolagets lokaler med adress Förrådevägen 22 i Löttorp. Ansökan avser serveringstid från klockan 11,00 till och med klockan 17,00 mellan datumen 1 juni – 4 juni, 21 juni – 20 augusti samt öppettider 11,00 – 19,00 för 27 september – 1 oktober.

Bolaget har i ansökan angivit att de kommer tillhandahålla matservering på serveringsstället i bolagets lokaler och har i ärende lagt fram ett förslag på fast meny som avser servering av tillagade maträtter.

Ärendet var komplett 4 april 2021.

Besittningsrätt till verksamhetslokaler

Bolaget äger fastigheten och har således dispositionsrätt till lokalerna.

Bedömning av personer med betydande inflytande i verksamheten (PBI)

Miljöenheten har bedömt att Thomas Schelin samt Camilla Schelin ska bedömas som PBI och genomgå miljöenhetens prövning om personlig lämplighet och ekonomisk skötsamhet. Bolaget har blivit meddelat vilken personkrets som kommer att prövas enligt 8 kap. 12 § alkohollagen.

--	--	--	--	--

Camilla Schelin har som företrädare för bolaget genomfört fastställt kunskapsprov gällande alkohollagstiftningen med godkänt resultat den 18 april 2023.

Remisser och yttranden

Miljöenheten har remitterat bolagets ansökan till Polismyndigheten, Räddningstjänsten och Skatteverket. Utdrag har gjorts från SYNA Kreditupplysning & Marknadsinformation.

Utdrag från belastningsregistret inkom från polismyndigheten 28 april 2023. I belastningsregistret finns inga redovisade uppgifter om PBI'erna.

Räddningstjänsten meddelar i yttrande daterat 12 april 2023 att det inte föreligger några hinder mot den sökta verksamheten.

Enligt Skatteverkets yttrande inkommit 18 april 2023 framkommer det att det finns 6 stycken betalningsuppsättningar mellan 20210801 till och med 20230204 på sökandebolaget. På Thomas Schelin finns det 7 stycken betalningsuppsättningar mellan 20210306 till och med 20220702. Camilla Schelin har 2 stycken 2112 samt 2104. Sammanlagt finns det då 15 uppsättningar med totalt belopp på 146344 kronor. Det rör sig endast om uppsättningar och det finns inga betalningsanmärkningar eller skuld i dagsläget.

Beslutsunderlag

Remissvar skatteverket

Kommunicering Thomas Schelin

Bedömning

Inledning

Allmänt om förutsättningar för serveringstillstånd

Bolaget har ansökt om att beviljas serveringstillstånd till allmänheten i enlighet med 8 kap. 1 § och 2 § 1 och 2 stycket AL (Alkohollagen). Av bestämmelsen framgår att serveringstillstånd kan meddelas för servering till allmänheten eller i förening, företag eller annat slutet sällskap. Tillståndet kan avse servering året runt eller årligen under viss tidsperiod (stadigvarande serveringstillstånd) eller avse en enskild tidsperiod eller ett enskilt tillfälle (tillfälligt serveringstillstånd). Serveringstillstånd kan gälla spritdrycker, vin, starköl och andra jästa alkoholdrycker eller en eller flera av dessa drycker.

I AL anges vissa villkor för att ett serveringstillstånd ska kunna meddelas. Under nedanstående rubriker anges miljöenhetens överväganden och den motivering som ligger till grund för beslutet och ställningstagande kring hur villkoren i AL uppfylls.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

I ärendet har ansökan om stadigvarande serveringstillstånd bedömts och beslut har tagits utifrån bestämmelserna i 8 kap. 1, 2, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 och 20 §§ AL.

Polismyndighetens yttrande

Enligt 8 kap. 11 § AL får en ansökan om stadigvarande serveringstillstånd inte bifallas utan att Polismyndighetens yttrande har inhämtats. Detsamma gäller, om det inte rör sig om arrangemang av endast obetydlig omfattning, tillfälligt serveringstillstånd för servering till allmänheten. I ärendet har ett sådant yttrande inhämtats den 28 april 2023. Sammanfattningsvis anför Polismyndigheten genom utdrag från belastningsregistret att myndigheten inte har något att anmärka mot sökande.

Allmänt bedömning av lämpligheten att utöva verksamhet

Enligt 8 kap. 12 § stycke 1 och 2 AL får serveringstillstånd endast meddelas den som visar att han eller hon med hänsyn till sina personliga och ekonomiska förhållanden samt omständigheterna i övrigt är lämplig att utöva verksamheten och att serveringsstället uppfyller kraven i 8 kap. 14 och 15 §§ AL. I lämplighetsbedömningen ska också en granskning ske av hur planen för finansiering av den tilltänkta verksamheten ser ut.

Uppstart av verksamheten betraktas som ringa då det redan finns pågående verksamhet och detta endast kommer bli ett komplement under kortare tid.

Ett ytterligare krav är enligt bestämmelsen att verksamheten kommer att bedrivas i enlighet med de krav som ställs upp i AL. I ärendet krävs därmed att sökanden och utredningen i ärendet också visar att sökanden kommer att bedriva serveringen i enlighet med lagens bestämmelser.

Lämplighetsbedömningen

I förarbetena till den tidigare alkohollagen (1994:1738) som fortfarande gäller för tillämpningen av ny gällande alkohollag vid lämplighetsbedömningen enligt 8 kap. 12 § AL, uttalas att servering av alkoholdrycker är en socialt ansvarsfull uppgift. Det anges vidare att för att få tillstånd till sådan servering måste därför sökanden uppfylla högt ställda krav på lämplighet (prop. 1994/95:89 s. 102 ff).

När det gäller en juridisk person ska enligt förarbetena lämplighetskraven även riktas mot den eller de fysiska personer som har ett betydande inflytande i rörelsen. Ekonomisk misskötsamhet är, även en sådan som inte är brottslig, exempel på en sådan personlig olämplighet som ska föranleda omprövning av tillståndet.

Enligt yttrande från Skatteverket inkommit den 18 april 2023 framgår att företrädarna för bolaget sammanlagt haft 9 st betalningsuppmaningar under tiden 6 mars 2021 till och med 2 juli 2022.

--	--	--	--	--

Enligt förarbetena anges att som ett exempel på lagens högt ställda krav på ekonomisk skötsamhet är i vad mån som den sökanden eller företrädare för sökanden självmant har betalat in till exempel skatter och avgifter till det allmänna.

Vidare anges i förarbetena att det vid lämplighetsbedömningen bör tas hänsyn till om det rör sig om upprepade försummelser och storleken på eventuella skuldbelopp. Det nämns att ett fåtal restförda skatte- eller avgiftsskulder, så länge det inte rör sig om betydande belopp, inte bör vara ett hinder för att meddela tillstånd.

Andra omständigheter angående sökandens ekonomi som skulle kunna utgöra grund att ifrågasätta sökandens lämplighet att inneha serveringstillstånd har inte heller framkommit i ärendet.

Som redogjorts för ovan anför Polismyndigheten i sitt yttrande daterat den 28 april 2023 att myndigheten inte har något att anmärka mot ansökan eller företrädare för sökanden.

Företrädare för sökanden ska också genom att avlägga ett prov visa att han eller hon har de kunskaper om denna lag och anslutande föreskrifter som krävs för att på ett författningsenligt sätt utöva serveringsverksamheten. Camilla Schelin, har som företrädare för Bolaget, genomfört fastställt kunskapsprov gällande alkohollagstiftningen med godkänt resultat den 18 april 2023.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att bolaget och dess företrädare uppfyller alkohollagens ställda krav vad gäller personliga och ekonomiska förhållanden.

Avgränsat utrymme för servering

Av 8 kap. 14 § AL framgår att serveringstillstånd ska omfatta ett visst avgränsat utrymme som disponeras av tillståndshavaren. Bolaget har i egenskap av ägare nyttjanderätt över området för serveringsstället. Kravet i 8 kap. 14 § AL på att tillståndet ska avse ett visst avgränsat område för servering är därmed uppfyllt.

Krav på lokalens beskaffenhet och servering av mat

Av 8 kap. 15 § AL framgår att stadigvarande tillstånd för servering till allmänheten får medges endast om serveringsstället har ett eget kök i anslutning till serveringslokalen samt att serveringsstället tillhandahåller lagad eller på annat sätt tillredd mat. Enligt AL ska gästerna kunna erbjudas ett varierat utbud av tillagade maträtter. Efter klockan 23.00 får matutbudet begränsas till ett fåtal enklare rätter. Serveringsstället ska vara utrustat med ett i förhållande till lokalens storlek lämpligt antal sittplatser för matservering. Om det finns en drinkbar får den ta i anspråk endast en mindre del av serveringsställets totala yta och vara belägen i nära anslutning till matsalen.

--	--	--	--	--

Enligt utredningen i ärendet och den ritning som bifogats ansökan har serveringsstället ett eget kök i anslutning till serveringslokalen. Vidare framgår det av utredningen att sökande avser att tillhandahålla tillagad eller på annat sätt tillredd mat på serveringsstället. Vidare framgår av inlämnad ritning och övrig utredning att serveringsstället har tillräckligt med sittplatser för sina gäster.

Meny och registrerad livsmedelsverksamhet

Enligt 8 kap. 15 § får, som redogjorts för ovan, ett serveringstillstånd inte medges om inte sökanden kommer att tillhandahålla en varierad meny med tillagad mat på serveringsstället.

Sökanden har i utredningen presenterat en varierad meny för serveringsstället och kommer enligt sökandens uppgifter att tillhandahålla lagad eller på annat sätt tillredd mat under hela serveringstiden. Miljö- och byggnadsnämnden anser att den meny och det förslag på mat för servering som har presenterats av sökanden i ärendet uppfyller kraven i AL på en varierad meny med tillagad mat på serveringsstället.

Borgholms kommuns livsmedelsinspektörer har bekräftat att verksamheten Schelinsmatvagn har en livsmedelsregistrering i kommunen.

Lokalens lämplighet ur brandsäkerhetssynpunkt

I 8 kap. 16 § AL ställs ett krav på att lokaler som används för servering till allmänheten eller för servering till slutna sällskap av den som har stadigvarande serveringstillstånd ska vara lämpliga från brandsäkerhetssynpunkt.

Olägenheten ifråga om ordning och nykterhet

Enligt 8 kap. 17 § AL ska en prövning ske om alkoholserveringen i ett område på grund av serveringsställets belägenhet eller av andra skäl kan befaras medföra olägenheter i fråga om oordning och nykterhet eller särskild risk för människors hälsa. Av inhämtade remissyttranden eller genom utredningen i övrigt har det inte framkommit sådana omständigheter som skulle kunna utgöra olägenheter av sådan art som nämnts ovan.

Tillsyn, ordning och säkerhet i serveringslokalen

Av 8 kap. 18 § AL framgår att tillståndshavaren eller av denne utsedd serveringsansvarig person ska ha tillsyn över serveringen och vara närvarande på serveringsstället under hela serveringstiden. Arrangören ansvarar för att tillse att god ordning och säkerhet råder.

Förutsättningar för att bevilja serveringstillstånd

Sammanfattningsvis framgår av motiveringen och de redovisade skälen ovan att sökanden och dess företrädare uppfyller samtliga lagkrav i 8 kap.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Alkoholhandläggare redogör för ärendet där förvaltningen har föreslagit avslag med hänvisning till 8 kap. 12 § stycke 1 och 2 AL, vilket hänvisar till de betalningsuppsmaningar som sökande har hos skatteverket.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att de betalningsuppsmaningar som sökande fått inte är av betydande belopp och ger därför miljö- och byggnadsnämnden förslag till beslut att bevilja tillfälligt serveringstillstånd.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja tillfälligt serveringstillstånd för Schelins matvagn med organisationsnummer 559245-8227 till allmänheten gällande servering av spritdrycker, vin, starköl och andra jästa alkoholdrycker på serveringsstället Förrådsvägen 22 i Löttorp.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



SVARTEBERGA 3:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att besiktningresa genomförs innan förslag till beslut kan fattas.

Laghänvisning

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i änden av Borgehage intill Strandtorps naturreservat. Området karakteriseras primärt av lövskog i en sluttning ner mot naturreservatet. Vägen som går in på ansökt plats betjänas idag av Svarteberga 2:5 som infart. I kröken på vägen så går det även en stig in i reservatet.

Fastigheten gränsar till verksamhetsområde för vatten. Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät genom att upptas i verksamhetsområde. Detta kan dock ta lite tid då grävning måste till inom naturreservatet och detta kräver tillstånd.

Utvidgning av avloppsledning i området är planerat inom en 10 årsperiod men på grund av närheten till naturreservatet så kan det eventuellt bli tidigare, men även där krävs tillstånd.

Miljöavdelningen har ej tillfrågats om enskilt avlopp kan ordnas då förvaltningen är negativ till åtgärden på grund av naturvärdena. Något som måste utredas om miljö ska kunna ge något tillstånd.

Området ligger inom riksintresse för: naturvården (Alvarmarker söder om Borgholm).

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

--	--	--	--	--

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-köpingsvik där området är utpekad som gröonstrukturiområde som ej skall bebyggas.

Området gränsar till:

Natura 2000 område och Strandtorps naturreservat, habitatdirektivet, större, ädellövträdsdominerat lövskogsområde huvudsakligen av naturskogskaraktär med stort värde för fauna och flora.

Den nationella och regional bevarandeplanen för odlingslandskapet slottsalvaret och Svarteberga-Kärr.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området. Såsom Ask (EN, starkt hotad), Blåsippa, fridlyst, Axveronika (NT, nära hotad), Bolmört (NT, nära hotad) och det finns en hel del skogsek här. Besök på platsen har gjorts.

Området ingår i länets naturvårdsplan (Kustädellövskogen mellan Borgholm och Halltorp, klass 1-högsta naturvärde) och kulturvårdsplan (Räpplinge socken).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB och kommunens VA-samordnare, samt naturvårdsverket.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit till dags datum, de har till 2023-05-29 på sig att inkomma med yttrande.

Grannar har ringt och haft frågor så förvaltningen förväntar sig att några yttranden kommer inkomma.

Naturvårdsverket har via naturskötselenheten på Länsstyrelsen i Kalmar län yttrat sig om att de ser behov av fortsatt tillgång till väg till naturreservatet och Natura 2000-området Strandtorp samt till fastigheten Svarteberga 3:6 som fastighetsförvaltare av statens fastighet (på uppdrag av Naturvårdsverket. Yttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har svarat att ny väg till reservatet finns inritad på kartan i ärendet för ansökt åtgärd.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2023-04-05 där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-23.

Situationsplan i pdf, 2023-03-09.

Ansökan, 2023-03-09.

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.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Motivering

Vid besök på platsen av handläggare i mars 2023, noterades det att naturtypen och biotopen inom ansökt område är av samma typ som i angränsande naturreservat som tillika utgörs av Natura 2000 område. Platsen består av skog, i huvudsak ädellöv med bland annat skogsek. Markskiktet består av örter och gräs. Vid platsbesöket noterades en stor mängd blåsippor. Området är dock inte inventerat på sina naturvärden, men sannolikt kommer värdena att öka vid en inventering.

En mindre bilväg korsar den föreslagna tomtplatsen. Cirka 50 – 60 m västerut på bilvägen leder en stig in i naturreservatet. Stigen är väl upptrampad och leder ner till stranden. Om platsen ombildas till en tomt så kommer tillgängligheten till stigen som leder in i naturreservaten att försvinna och därmed hindras allmänhetens tillgång till reservatet, vilket påverkar det rörliga friluftslivet negativt.

Det är stor höjdskillnad inom området för sökt tomtplats. Från vägen i öster till naturreservatet i väster är höjdskillnaden cirka 6–7 meter. Vid anläggande av ny tomt kan området behöva planas ut och fyllas ut, vilket innebär stora ingrepp i miljön.

Ny bebyggelse strider mot den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik. Området är utpekad som grönstrukturområde som ska bevaras och ej bebyggas.

Med grund i ovan analyser och områdets höga naturvärden, bedömer förvaltningen att platsen inte är lämplig för ny bebyggelse.

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

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet där förvaltningen har föreslagit avslag med hänvisning till tjänsteskrivelsen.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att man behöver åka på en besiktningresa för att se området och att man därefter formulerar ett förslag till beslut till kommande sammanträde. Man konstaterar även att frågan om enskilt avlopp behöver utredas vid ett eventuellt positivt förhandsbesked.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



KOLSTAD 37:5 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus med totalt 43 m² byggnadsarea 15,4 m² öppenarea och 37 m² bruttoarea.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 21 403 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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

Upplysningar

Avgift: 21 403 SEK, faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

Bostadshuset på fastigheten ligger inom detaljplan nummer 268, del av fastigheten ligger även inom plan 56. Detaljplan nr 268 är en nyare detaljplan som gjordes 1995 på den dåvarande fastigheten Kolstad 37:4. 1998 gjordes en fastighetsreglering där den västra delen av Kolstad 37:4 införlivades i Kolstad 37:5 och ett nytt bostadshus uppfördes inom den del som ligger inom den nyare planen.

På detta bostadshus så vill sökande nu göra två tillbyggnader. En i form av en förlängning av vardagsrummet med en takterass ovanpå. Samt även en med en ny entré som blir i två plan med en ny trappa upp till övervåningen med allrum och nytt badrum.

Enligt gällande detaljplan: ska byggnader vara enplanshus, största byggnadsarea är 250 m², högsta totalhöjd är 7 m, byggnader ska placeras minst 4 m från tomtgräns, punktprickad mark får inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför att byggnaden blir ett tvåplanshus, medför en byggnadsarea på 210 m², har en totalhöjd på 7,20 m, placeras mer än 4 m från tomtgräns, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

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

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2023-05-15 inkom sökanden med yttrande där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-19.

Yttrande, 2023-05-15.

Ansökan, 2023-04-12.

Situationsplan i pdf, 2023-04-12.

Planritning, 2023-04-12.

Planritning, 2023-04-12.

Fasadritning, 2023-04-12.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet där förvaltningen har föreslagit avslag då det strider mot detaljplan.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte, att byggnadshöjden och våningsantal, två våningar mot gällande en våning bedöms som en liten avvikelse.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår därför miljö- och byggnadsnämnden att meddela positivt förhandsbesked.

Bedömning

Med den tillbyggnad som görs ovanför entrén så blir byggnaden ett hus i två plan. Detta då en stor del av byggnadshöjden på tillbyggnaden är mer än 70 cm över golvbjälklaget.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att tillbyggnaden kan ses som takkupa eller frontespis. Planen medger en byggnadsarea om 250 m², inte bruttoarea.

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

--	--	--	--	--

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



HALLTORP 1:95 Bygglov för fasadändring av ladugård

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att bevilja bygglov för fasadändring av ladugård. Ändringen består i att befintligt pannplåstak målas i en svart kulör och förses med solceller.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 5 036 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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

Upplysningar

Avgift: 5 036 SEK skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av ladugård.

Ansökan har kommit in efter att åtgärden påbörjats.

För att solcellspaneler ska vara bygglovsbefriade får de inte monteras på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 286.

Enligt gällande detaljplan har aktuell byggnad givits beteckningen "k" som säger att

särdrag hos bebyggelsens samlade gårdsmiljö skall särskilt beaktas vid ändring.

Åtgärden är därför lovpliktig.

--	--	--	--	--

Enligt 8 kap 17 § plan- och bygglagen ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym,
- materialval och utförande,
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär.

Förvaltningens bedömning är att den ansökta åtgärden inte uppfyller ovanstående lagkrav. Åtgärden är inte heller förenlig med detaljplanens intention att bevara gårdsmiljön.

Den ansökta åtgärden uppfyller därför inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

Ladugården är en av tre ekonomibyggnader från tidigt 1900-tal, delvis uppförd i kalksten. Taket är täckt med pannplåt, ett material som från 1900-talets mitt ersatte halm- och vasstak. Att ändra kulör på taket och montera solceller skulle avsevärt ändra gårdsmiljöns karaktär. Takfallet åt söder är dessutom den del av gården som är mest synlig i landskapet.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2023-04-19 inkom sökanden med yttrande och vidhåller sin ansökan. Sökande menar vidare att förvaltningen givit besked att åtgärden inte skulle kräva lov.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-22.

Brev, 2023-04-21.

Yttrande, 2023-04-19.

Begäran om yttrande, 2023-04-18.

Fotografi, 2023-04-13.

Ansökan, 2023-04-12.

Karta, 2023-04-12.

Fasadritning, 2023-04-12.

Bilaga , 2023-04-12.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet där förvaltningen föreslagit

Ordförande tackar för redogörelsen.

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att sökande vid upprepade kontakt med förvaltningen fått uppfattningen att åtgärden inte var bygglovspliktig. Man bedömer även att sökande har utfört åtgärden på ett varsamt sätt och att den är reparabel och att den kan ses som en liten avvikelse enligt 9 kap 31b § PBL.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att bevilja bygglov för fasadändring.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



HALLTORP 1:96 Bygglov för rökkanal med ändring av fasad i flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus. Ändringen består i att en rökkanal monteras längs med fasaden för att möjliggöra installation av kamin.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 5 036 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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

Enligt 2 kap 6 § 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 en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan

Den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- Totalhöjd 11 m, mot gällande 10 m. Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Upplysningar

Avgift: 5 036 SEK skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus. Ändringen består i att en rökkanal monteras längs med fasaden och 1 m övernock.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 315.

--	--	--	--	--

Enligt gällande detaljplan är högsta totalhöjd 10 m.

Den byggnad skorstenen monteras på har en totalhöjd på 10 m, med skorsten skulle totalhöjden uppgå till 11 m.

Beslut om bygglov för aktuell byggnad gavs av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-06-24. Avseende höjd och yta är de byggnader som 2021 fick lov av nämnden planenliga.

Aktuell byggnad är inte färdigställd och ligger inom en detaljplan där genomförandetiden inte löpt ut.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökande har i skrivande stund inte inkommit med något svar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-22.

Anmälan, 2023-05-02.

Prestandadeklaration, 2023-05-02.

Planritning, 2023-05-02.

Fasadritning, 2023-05-02.

Bedömning

Den ansökta åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan.

Ansökan avser att i efterhand försöka lösa rökkanaler till ett flerfamiljshus som från början inte har projekterats för att innehålla eldstäder och rökkanaler. Detta löses genom att montera utanpåliggande rökkanaler, vilka måste anpassas till befintliga fönster och inte upplevs som en integrerad del av byggnaden.

Enligt 2 kap 6 § 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 en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan.

Den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- Totalhöjd 11 m, mot gällande 10 m. Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Ansökan avser att i efterhand försöka lösa rökkanaler till ett flerfamiljshus som från början inte har projekterats för att innehålla eldstäder och rökkanaler. Detta löses genom att montera utanpåliggande rökkanaler, vilka måste anpassas till befintliga fönster och inte upplevs som en integrerad del av byggnaden.

Åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för ärendet.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att åtgärden avviker från projektets tidigare intention och föreslår därför miljö- och byggnadsnämnden anta förvaltningens förslag att avslå ansökan.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



HALLTORP 1:96 Bygglov för rökkanal med ändring av fasad i flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus. Ändringen består i att en rökkanal monteras längs med fasaden för att möjliggöra installation av kamin.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 5 036 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

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

Enligt 2 kap 6 § 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 en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan

Den ansökta åtgärden är strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- Totalhöjd 11 m, mot gällande 10 m. Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Upplysningar

Avgift: 5 036 SEK skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Ändringen består i att en rökkanal monteras längs med fasaden och 1 m övernock.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 315.

Enligt gällande detaljplan är högsta totalhöjd 10 m.

Den byggnad skorstenen monteras på har en totalhöjd på 10 m, med skorsten skulle totalhöjden uppgå till 11 m.

--	--	--	--	--

Beslut om bygglov för aktuell byggnad gavs av Miljö- och byggnadsnämnden 2021-06-24. Avseende höjd och yta är de byggnader som 2021 fick lov av nämnden planenliga.

Aktuell byggnad är inte färdigställd och ligger inom en detaljplan där genomförandetiden inte löpt ut.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökande har i skrivande stund inte inkommit med något svar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-22

Sammanställning, 2023-05-02

Fasadritning, 2023-05-02

Situationsplan i pdf, 2023-05-02

PrestandadeklARATION, 2023-05-02

Bedömning

Den ansökta åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan.

Ansökan avser att i efterhand försöka lösa rökkanaler till ett flerfamiljshus som från början inte har projekterats för att innehålla eldstäder och rökkanaler. Detta löses genom att montera utanpåliggande rökkanaler, vilka måste anpassas till befintliga fönster och inte upplevs som en integrerad del av byggnaden.

Enligt 2 kap 6 § 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 en byggnad ha en god färg-, form- och materialverkan.

Den ansökta åtgärden strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- Totalhöjd 11 m, mot gällande 10 m. Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Ansökan avser att i efterhand försöka lösa rökkanaler till ett flerfamiljshus som från början inte har projekterats för att innehålla eldstäder och rökkanaler. Detta löses genom att montera utanpåliggande rökkanaler, vilka måste anpassas till befintliga fönster och inte upplevs som en integrerad del av byggnaden.

Åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 1 § PBL.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för ärendet.

--	--	--	--	--

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att åtgärden avviker från projektets tidigare intention och föreslår därför miljö- och byggnadsnämnden att anta förvaltningens förslag att avslå ansökan.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



BYXELKROK 1:6 Bygglov för tillbyggnad av restaurang inglasning av uteplats

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att ärendet delegeras till förvaltningen för beslut i det fall det inte inkommer några negativa yttranden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av restaurang med 85 m². Tillbyggnaden består av en stålkonstruktion med canvastak som kan dras in och ut samt höj- och sänkbara glasväggar.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 151.

Fastigheten är i detaljplanen betecknad H, handel hotell-restaurang.

Enligt gällande detaljplan får punktprickad mark inte bebyggas/föreses med byggnad.

Föreslagen byggnation placeras till största del på mark som inte får bebyggas.

Tillbyggnaden uppförs innanför en befintlig mur. Sedan detaljplanen antogs 1977 har förutsättningarna på platsen ändrats. Ett större fyllnadsarbete genomfördes i Byxelkroks hamn 2018, vilket ökade avståndet mellan fastighetens gräns och vattnet med ca 40 m. Allmänhetens möjlighet att passera mellan fastigheten och vattnet påverkas därför inte av åtgärden. pömnol

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-22.

Fasadritning, 2023-05-11.

Fasadritning, 2023-05-11.

Fasadritning, 2023-05-11.

Fasadritning, 2023-05-11.

Fasadritning, 2023-05-11.

Fasadritning, 2023-05-11.

Situationsplan i pdf, 2023-05-11.

Ansökan, 2023-04-21.

Material/kulörbeskrivning, 2023-04-21.

Bedömning

Enligt 9 kap 31 c § PBL får bygglov ges, efter det att genomförandetiden för en detaljplan gått ut, för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden innebär en sådan annan användning av mark som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Den ansökta åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte, handel hotell-restaurang, men strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- placering på mark som inte får bebyggas,

Åtgärden bedöms vara ett lämpligt komplement till den planenliga verksamheten och de förändringar som gjorts i hamnen gör det relevant att tillåta just denna avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att åtgärden passar in i omgivande miljö.

Ärendet delegeras till förvaltningen. Om det kommer in negativa yttranden från grannhörandet ska ärendet tas upp i miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



MARSJÖ 6:2 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus med 48 m² byggnadsarea.
- att fastställa avgiften till 12 590 SEK, debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Laghänvisning

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

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

Upplysningar

Avgift: 12 590 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område i Marsjö. Området karakteriseras av tre kringbyggda gårdar omgärdade av jordbruksmark.

Aktuell byggnad är en flygelbyggnad till huvudbyggnaden på den mellersta gården.

Den byggnad ansökan avser är ett äldre bostadshus på hög stenfot med sexdelad plan. En byggnadstyp som uppförts på Öland från mitten av 1800-talet fram till 1920-talet.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har till datumet för arbetsutskottets sammanträde inte inkommit med yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-23.

Fasadritning, 2023-05-12.

Plan och sektionsritning, 2023-05-12.

Situationsplan i pdf, 2023-04-03.

Ansökan, 2023-04-03.

Bedömning

Fastigheten ligger utanför detalplanerat område

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen (PBL) ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym,
- materialval och utförande,
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär.

Enligt 2 kap 6 § PBL ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 1 § PBL ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att den ansökta åtgärden inte uppfyller ovanstående lagkrav.

Ansökt åtgärd bedöms vara ett ovarsamt tillägg till en byggnad med fina proportioner och kulturhistoriskt värde. Åtgärden tar inte heller hänsyn till de värden som finns på platsen.

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

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

--	--	--	--	--

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar åtgärden inte passar in i omgivningen enligt 2 kap 6 § PBL och blir direkt synlig vid infarten till området. Arbetsutskottet föreslår därför miljö- och byggnadsnämnden att besluta om avslag för ansökt åtgärd.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



KLINTA 5:7 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 2

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att avvakta förslag till beslut till dess att nya ansökningshandlingar inkommit till förvaltningen.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Laxebyvägen. Området karakteriseras av bebyggelse i öst och orörd natur och ängsmarker i norr och väst.

Denna ansökan avser nybyggnad av totalt 48 parkeringsplatser personbil klass 2 (ställplatser).

En del av området ligger inom Länets natur- och kulturprogram (naturvårdsplan) Ancylusvallen vid Kalleguta.

Flertalet fridlysta och rödlistade arter finns rapporterade på platsen.

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (MB) är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns här. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp.

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

Området omfattas av det utökade strandskyddet.

Berörda grannar har ej hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL) då förvaltningen ställer sig negativ till åtgärden.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-22

Ansökan, 2023-04-20

Situationsplan i pdf, 2023-04-20

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Samordnare för Byggenheten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sökande har sagt att man ska inkomma med nya ansökningshandlingar och miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott avvaktar förslag till beslut till dess att de nya handlingarna har inkommit till förvaltningen.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

--	--	--	--	--



DJUPVIK 1:145 Tidsbegränsat bygglov nybyggnad av gäststuga

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att besluta att ärendet inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats
- att avvakta med att agera i föreläggandet om rivning under samma period, samt
- att besluta att byggnaden får användas under tiden planarbetet fortskrider.

Laghänvisning

Enligt 9 kap. 28 § PBL ges nämnden möjlighet att inte avgöra ärendet förrän planarbetet har avgjorts.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av en gäststuga om 25 m². Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 121.

Den aktuella byggnaden uppfördes som en bygglovfri komplementbyggnad enligt Attefallsreglerna och erhöll startbesked 2015-03-03. 2017-07-12 utfärdades slutbesked för byggnaden.

Senare har granne överklagat startbeskedet och huvudregeln är att endast sökande har rätt att överklaga ett startbesked. Artikel 6.1 i Europakonventionen ger däremot en rätt till domstolsprövning i denna fråga.

Detta har medfört att startbeskedet har undanröjts av överprövande myndigheter och att meddela ett nytt startbesked för byggnaden på nuvarande plats inte är möjligt.

Då återstår möjligheten att pröva åtgärden med bygglov. Den större delen av fastigheten består av mark som inte får bebyggas vilket gäller platsen där byggnaden är uppförd. Därför är det heller inte möjligt att bevilja ett lov för byggnaden.

För en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32a §§ plan- och bygglagen (PBL) får ett tidsbegränsat bygglov ges om åtgärden är av tillfällig art.

Beslut om att ändra detaljplanen för området söder om Djupviksgatan har tagits. I och med det kommer förutsättningar för att kunna behålla byggnaden på platsen att prövas i planförfarandet.

2022-06-15 § 145 förelade Miljö- och byggnadsnämnden sökande att senast 2023-09-01 ha rivit byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-05-25.

Ansökan, 2023-05-08.

Fasad, plan och sektionsritning, 2023-05-08.

Situationsplan i pdf, 2023-05-08.

Utsättningsprotokoll, 2023-05-08.

Bedömning

Huvudregeln är att ett permanent bygglov i första hand skall ges enligt 9 kap. 30 § PBL för åtgärder som kräver bygglov. Först om ett sådant lov inte kan ges, bör ett tidsbegränsat lov bli aktuellt. Ärendet avser ett permanent behov och ska därför inte avgöras genom ett tidsbegränsat lov.

Enligt 9 kap. 28 § PBL ges nämnden möjlighet att inte avgöra ärendet förrän planarbetet har avgjorts. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansöknings om lov kom in till nämnden ska ärendet avgöras utan dröjsmål.

För att inte föregå planarbetet bör nämnden utnyttja möjligheten att vilandeförklara ärendet i två år. Det innebär även att föreläggandet om rivning bör senareläggas eller upphävas

Då byggnaden redan står på platsen och att ett slutbesked har utfärdats bör byggnaden kunna få användas.

Dagens sammanträde

Samordnare för Byggenheten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott går på förvaltningens förslag och ger miljö- och byggnadsnämnden förslag till beslut att anta de att-satser som finns i tjänsteskrivelsen med stöd av 9 kap. 28 § PBL då nämnden ges möjlighet att inte avgöra ärendet förrän planarbetet har avgjorts.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig 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>.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



§ 94

Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om att man fått in ett förslag till beslut till miljö- och byggnadsnämnden om att namnge Södra piren i Byxelkrok till Lennart Bohllins Pir. Frågan kommer att hanteras av förvaltningen.

--	--	--	--	--