



Plats och tid Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 12:00, 13:00 –14:00

Beslutande ledamöter
Lars Ljung (S) ordförande
Axel Andersson (C) 1:e vice ordförande
Marcel van Luijn (M) 2:e vice ordförande

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

Övriga närvarande
Marianne Sörensen, sekreterare
Karin Bergman, miljö- och byggchef
Hilda Karlsson, bygglovschef
Ulf Grandin, samordnare byggenheten
Leon Hansson, planeringschef § 116, § 117
Jonathan Sjöblom, planarkitekt § 116
Åsa Bejemar, samordnare planenheten § 116, § 117
Lovis Moreau, bygglovshandläggare § 118 – § 120
Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 121, § 122

Justerare Axel Andersson med Marcel van Luijn som ersättare

Justeringens plats och tid Stadshuset plan 2, klockan 13:00 i Borgholm 2023-09-12

Underskrifter

Sekreterare
Marianne Sörensen

Ordförande
Lars Ljung

Justerare
Axel Andersson

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2023-09-13

Datum då anslaget tas ned

2023-10-05

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 112	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 113	Anmälan av jäv		4
§ 114	Val av justeringspersoner och justeringsdatum		5
§ 115	BN 2020/1299 Detaljplan Yttre hamnen Borgholm		6 - 8
§ 116	KNÄPPINGE 10:1 Detaljplan ny	2022/1633	9 - 10
§ 117	BN 2023/716 NYBY 7:4 Förhandsbesked nybyggnad		11
§ 118	ISLAND 10, ISLAND 11 Bygglov för ändrad användning av restaurang	2023/680	12 - 15
§ 119	XXX Åtgärder utförda utan anmälan		16 - 18
§ 120	GRIPEN 3 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	2023/676	19 - 22
§ 121	HORN S:1 Strandskyddsdispens för nybyggnad av sjöbod	2023/466	23 - 26
§ 122	BN 2020/409 Föra 3:20 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus		27 - 30
§ 123	BORGHOLM 13:1 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	2023/236	31 - 32
§ 124	XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad	2022/1619	33 - 34
§ 125	XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad	2023/222	35 - 37
§ 126	Övriga frågor och information		38



§ 112

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

§ 117, Nyby 7:4 Förhandsbesked nybyggnad utgår från dagordningen då sökande dragit tillbaka sin ansökan.

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämnden 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.

--	--	--	--	--



§ 113

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 byggnadsnämnden om någon anmäler jäv till något ärende på dagens sammanträde, och konstaterar att så inte är fallet.

--	--	--	--	--



§ 114

Val av justeringspersoner och justeringsdatum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

att protokollet justeras tisdag 2023-09-12 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 byggnadsnämnden om de kan välja justeringspersoner och justeringsdatum enligt förslag, och konstaterar att så är fallet.

--	--	--	--	--



BN 2020/1299 Detaljplan Yttre hamnen Borgholm

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ärendebeskrivning

Planarbetet avser att realisera de planer som finns på att förvandla Borgholms yttre hamn till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och attraktiva offentliga platser. Detaljplanen innefattar den norra, yttre delen av Borgholms hamn.

Kommunstyrelsen beslutade 2003-01-15 att uppdra åt miljö- och byggnadsnämnden att i samråd med kommunens plangrupp påbörja arbetet med ett planprogram för yttre hamnen i Borgholm. Ett planprogram för Borgholms yttre hamn godkändes 2004, varefter en detaljplan påbörjades. Denna detaljplan kom dock aldrig att antas eftersom det saknades en part som hade möjlighet att genomföra detaljplanen. Ärendet avslutades 2012.

År 2014 inleddes ett samarbete med PEAB och en avsiktsförklaring skrevs mellan kommunen och PEAB. Borgholms kommun har 25 feb 2019 tecknat en avsiktsförklaring med PEAB Bostad AB i syfte att utreda och skapa förutsättningar för utveckling av Borgholms hamn. Dessutom har kommunen tillstyrkt att Prästhagen AB, i egenskap av ägare till Fastigheten Passaden 3, ska ingå i planarbetet i syfte att utveckla fastigheten för en- och tvåbostadshus.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-11-10 § 240 att uppdra till kommunledningsförvaltningen att ta fram detaljplan för Borgholms hamn.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-11-10 § 240 att godkänna upprättat start-PM för Borgholms hamn.

Syftet med detaljplanen är att ersätta gällande detaljplaner för att uppföra havsnära bebyggelse, i huvudsakligen flerbostadshus samt verksamhetslokaler. Syftet är även att skapa en levande stadsmiljö med nya offentliga platser i form av parker och torgytor. En hamnpromenad som kopplar yttre hamnen till omkringliggande kust- och hamnområden och Storgatan är ett huvudgrepp i planen. Stadsdelen Yttre Hamnen ska ses som en utvidgning av Borgholms centrum. Detta kräver en god avvägning i att få in blandade funktioner, men också hänsyn gentemot stadens historiska och kommersiella centrum.

Det befintliga verksamhetsområdet omfattas av tre detaljplaner. Plan nummer 45, 116 och 278. Detaljplan nr. 45 vann laga kraft 1957-01-10 och medger bostäder och hamnändamål i nu gällande delar. Detaljplan nr. 116 vann laga kraft 1971-03-09 och medger områden för park, uppläggningsändamål, hamnändamål och begravningsändamål. Detaljplan nr. 278 vann laga kraft 1997-09-23 och medger avloppsreningsverk. Inga av ovanstående detaljplaner har genomförandetid kvar.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram. Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning av ett genomförande av planförslaget bedöms som mest medföra måttligt negativa konsekvenser.

Borgholm stad ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påtagligt påverka de värden som finns uttryckta i riksintresset.

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-08-28.

Plankarta, 2023-08-28.

Planbeskrivning, 2023-08-28.

Miljökonsekvensbeskrivning, 2023-08-28.

PM Reningsverk - Systra AB, 2023-04-14.

Risk- och störningsutredning - Sweco, 2022-02-07.

Dagvattenutredning - Systra AB, 2021-11-30.

Markmiljöinventering Yttre Hamnen Borgholm - Systra AB, 2021-11-02.

Bebyggelsehistorisk utredning Borgholms yttre hamn - Kalmar Läns Museum, 2021-10-31.

Rapport NVI Borgholm - Jakobi Sustainability AB, 2021-09-23.

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2021-04-21.

Geoteknisk okulärbesiktning - Geo & Markkonsult, 2021-03-16.

Miljö- och hälsoriskbedömning med åtgärdsutredning Passaden 3 - WSP, 2019-03-01.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Passaden 3 Borgholm - WSP, 2018-12-13.

Risk- och sårbarhetsanalys avseende klimatförändringar Borgholm-Köpingsvik - DHI, 2014-04-30.

Sammanställning miljötekniska undersökningar - WSP, 2008-11-21.

Bedömning

Planförslaget är förenligt med ÖP 2002.

Planförslaget är förenligt med intentionerna som presenteras i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm Köpingsvik, förutom ställningstagande att det så kallade Bruuns Magasin är bevarandevärt och ska behållas. Byggnaden kommer inte att kunna bevaras vid ett genomförande av planförslaget.

Detaljplanen lämnar utrymme för att Borgholms hamn även fortsättningsvis ska kunna ta emot mindre passagerarbåtar och fraktfartyg. Borgholms hamn ska vid ett nödläge även kunna ta emot förnödenheter och gods sjövägen.

Borgholms hamn är av stort allmänt intresse som besöksmål. Planförslaget möjliggör en attraktiv hamnpromenad, ett nytt hamntorg och hög tillgänglighet till hamnmiljön.

Planförslaget möjliggör ett stort antal centrumnära bostäder och ger möjlighet till etablering av nya verksamheter i Borgholms stad.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Plansamordnare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för god redogörelse.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter vikten av hur området kommer att gestaltas, och att man efter samrådet har en klarare bild över vad som behöver ses över ytterligare.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



KNÄPPINGE 10:1 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning
- att godkänna samrådsredogörelsen som sin egen
- att beslut om granskning fattas med direkt justering

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en biogasanläggning där gödsel från flera lantbruk inom kommunen ska omvandlas till flytande biogas och biogödsel.

Positivt planbesked beviljades av Miljö- och Byggnadsnämnden 2022-12-21 § 243.

Start-PM för detaljplanen kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-01-17 § 2.

Beslut om samråds beslutades av Miljö- och byggnadsnämnden 2023-04-19 §69.

Detaljplanen har varit ute för samråd från 2023-04-25 till och med 2023-05-15.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanen genomförande bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande och parallellt med planprocessen sker tillståndprocessen för anläggningen.

Beslutsunderlag

Miljökonsekvensbeskrivning, 2023-09-01.

Plankarta 2023-09-01.

Tjänsteskrivelse, 2023-08-28.

Planbeskrivning 2023-08-28.

Miljökonsekvensbeskrivning Lokaliseringsutredning, 2023-03-08.

Dagvattenutredning, 2023-08-24.

Industribullerutredning, 2023-06-15.

Kulturmiljöutredning, 2023-03-15.

Luktutredning, 2023-08-09.

Riskutredning, 2023-08-11.

Transportutredning, 2023-08-25.

Trafikbullerutredning, 2023-06-15.

Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-11-23.

Bedömning

Planläggning för biogasanläggning strider inte mot gällande översiktsplan. Planområdet ligger utanför sammanhållen bebyggelse och omfattas idag inte av detaljplan.

Risker för hälsa och miljö, påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten samt konsekvenser av ianspråktagande av jordbruksmark har utretts och hanterats inom detaljplanen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholm kommuns intentioner i gällande översiktsplan att genom lokalt producerad biogas minska beroendet av fossila bränslen samt minska läckaget av näringsämnen till Östersjön.

Åtgärden bedöms medföra flera positiva effekter i form minskat näringsläckage till Östersjön, Minskad utsläpp av växthusgaser, utjämning av gödseltillgång mellan jordbruk som har över- respektive underskott av gödsel samt långsiktig ökad bärkraft för jordbruket. Detaljplanen bedöms medföra att tre till sex nya arbetstillfällen tillskapas inom kommunen

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet där ärendet har uppdaterats med nya handlingar. Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott får information om att Länsstyrelsen Kalmar Län har lämnat yttranden till Miljöprövningsdelegation. Det handlar bland annat om komplettering av hur allvarliga kemikalieolyckor ska kunna förebyggas och begränsas samt att miljötillståndet ska förenas med ytterligare villkor. Miljötillståndet beräknas preliminärt vara klart i slutet av oktober eller början av november 2023.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter frågan om lokalisering och att den plats som är utsedd är bäst lämpad för biogasanläggningen.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

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

--	--	--	--	--



BN 2023/716 NYBY 7:4 Förhandsbesked nybyggnad

Dagens sammanträde

Ärendet utgår från dagordningen då sökande har återkallat ansökan.

--	--	--	--	--



ISLAND 10, ISLAND 11 Bygglov för ändrad användning av restaurang

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att beviljabygglov för ändrad användning samt tillbyggnad av restaurang till flerbostadshus med 5 lägenheter.
Byggnadsarea för de byggnader som ändras är 233 m² respektive 86,5 m², sammanlagd byggnadsarea 319,5 (431 m² bruttoarea).
Byggnadsarea för tillbyggnaden är 20,7 m² byggnadsarea
- att Max Engqvist godtas som kontrollansvarig.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 40 288 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

De åtgärder som ansökan avser bedöms därför inte vara förvanskande och uppfyller kraven i 8 kap 13 § PBL.

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

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska genomföras

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

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan (Kontrollplanen ska inte enbart omfatta de tekniska egenskapskraven, utan även säkerställa att varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL uppfylls och förvanskingsförbudet enligt 8 kap. 13 § PBL följs)
- Energibalansberäkning
- Brandskyddsbeskrivning

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

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

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar, även om det inte har fått laga kraft.

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

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras för 32 h handläggningstid, 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 ändrad användning samt tillbyggnad av byggnader vars senaste användningsområde var restaurang.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 0E.

På fastigheten som idag är Island 1, Island 10 och Island 11 byggdes på 1820-talet Borgholms första kurhus. Aktuell byggnad köptes 1897 av missionsförsamlingen i Borgholm, vilka byggde om den till missionskyrka.

År 1993 gavs bygglov för att göra om byggnaden till nöjeslokal och 1995 gavs bygglov för att göra vissa tillbyggnader. Dessa tillbyggnader gavs rivningslov 2022.

Aktuell ansökan avser att bygga om det gamla missionshuset till fyra lägenheter, samt ytterligare en lägenhet i uthuset, vilket även byggs till.

De två lägenheter som hamnar i det som varit kyrkorum får delvis öppet upp inock.

Utöver de ändringar som görs invändigt ges missionshuset en ny takkupa mot öster, samt ny kulör på dörrar och fönster. På den mindre byggnaden byggs en port mot väster igen och huset byggs till mot öster. Aktuell port är inte ursprunglig, utan tillkom 1995 då den ursprungliga porten till innergården stängts igen av en tillbyggnad.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit. Ett yttrande med synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Island 8 skriver i sitt yttrande att de undrar hur deras fastighet kommer påverkas av byggarbetena-

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i skrivande stund inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-28.

Remissvar, 2023-08-14.

Planritning, 2023-08-11.

Markplaneringsritning, 2023-08-11.

Sektionsritning, 2023-08-11.

Fasadritning, 2023-08-11.

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

--	--	--	--	--

Fasadritning, 2023-08-11.
Bilaga , 2023-07-14.
Planritning, 2023-07-14.
Sektionsritning, 2023-07-14.
Situationsplan i pdf, 2023-07-14.
Ansökan, 2023-07-14.
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-07-14.

Bedömning

Enligt 8 kap 13 § får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Borgholms innerstad (rutnätsstaden) bedöms vara ett sådant område som avses i 8 kap 13 § PBL. Även aktuella byggnader uppfyller kraven i samma paragraf då de representerat en viktig funktion i lokalsamhället, som komplement till ortens första kurhus, samt att de visar på en folkrörelses framväxt, som missionskyrka.

Sedan tidigt 1990-tal har missionshuset utsatts för en omild behandling, men dess värden har inte helt gått förlorade. Sökande har i den antikvariska förundersökningen visat hur karaktärsgivande detaljer bevaras och lyfts fram. Genom att i lägenheterna som benämns C och D delvis har öppett upp i nock uppfattas fortfarande kyrkorummets rymd.

Exteriört ges byggnaden en mer harmonisk färgsättning och vissa detaljer återställs, som fönster mot söder. De tillägg som görs i form av en takkupa på den stora byggnaden och tillbyggnaden mot på gårdshuset bedöms vara motiverade för att göra byggnaderna mer användbara. Båda tilläggen görs in mot gården i öster och är väl anpassade till befintliga byggnader.

De åtgärder som ansökan avser bedöms därför inte vara förvanskande och uppfyller kraven i 8 kap 13 § PBL.

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

Dagens sammanträde

Bygglövshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämnden lyfter att den varsamma ombyggnationen som åtgärden utgör resulterar i att byggnaden kan bevaras och passar väl in i omgivande bebyggelsestruktur.

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.

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

--	--	--	--	--



XXX Åtgärder utförda utan anmälan

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att avsluta tillsynsärendet utan vidare handläggning.

Ärendebeskrivning

En anmälan angående oanmäld rivning av del av lada samt olovlig återuppbyggnad av samma byggnadsdel inkom 2022-05-05 till förvaltningen. Förvaltningen tolkar anmälan som att de åtgärder som genomförts varit ovarsamma.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen bebyggelse.

Aktuell lada fick 2011-04-19 bygglov för ändrad användning till kontor.

Ett flertal fotografier bifogades anmälan. Dessa visar att en större renovering genomförts, men styrker inte att byggnadsdelen vid något tillfälle skulle ha varit riven.

Aktuell byggnadsdel har efter renoveringen samma proportioner och uttryck som tidigare. Tak- och fasadmateriäl är samma som för resterande del av byggnaden. Exteriört har inga främmande element för byggnadstypen tillförts.

Förvaltningen har 2023-08-25 skickat begäran om yttrande till fastighetsägarna där de givits möjlighet att bemöta det som framförts.

Fastighetsägaren skriver i sitt yttrande, daterat 2023-08-26, att en omfattande renovering genomförts, men att byggnaden inte rivits.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-25.

Yttrande, 2023-08-26.

Yttrande, 2023-08-26.

Klagomål, 2022-09-30.

Inkommande skrivelse, 2022-05-10.

--	--	--	--	--

Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Fotografi, 2022-05-05.
Följebrev, 2022-05-05.

Bedömning

Rivning av verksamhetslokal utanför detaljplanerat område kräver rivningsanmälan.

Utifrån det material som inkommit är det inte möjligt att styrka att en rivning skulle ha genomförts.

Det krävs bygglov för tillbyggnad av byggnad (9 kap 2 § PBL)

Då det inte är möjligt att styrka att en rivning genomförts är de ändringar som gjorts att betrakta som renovering, vilket inte är lovpliktigt.

Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändring av en utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

De åtgärder som utförts bedöms inte vara ovarsamma.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).

Under handläggningen av ärendet har det inte framkommit något som påvisar att någon brutit mot bestämmelserna i PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



GRIPEN 3 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 488,5 m² byggnadsarea (1257 m² bruttoarea och 85 m² öppenarea).
- att Byggnadens nedre del kläs i grå hyvlad kalksten. Fasaden kläs i stående och liggande träpanel vilken målas i tre olika kulörer, en ljust blå NCS S 2002-B, en ljust gul NCS S 1010-Y20R samt en ljust grå NCS S 1002-Y50R. Trädetaljer utförs i ek. Taket täcks med röd falsad plåt.
- att Jonas Persson godtas som kontrollansvarig.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 96 215 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Ansökt åtgärd bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL, åtgärden bedöms även vara i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

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

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska genomföras

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

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Brandskyddsbeskrivning
- Dokumentation från miljöteknisk markundersökning

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

Efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov och enligt gällande kontrollplan. Detta sker genom att den ifyllda kontrollplanen/blanketten

begäran om slutbesked insänds till Miljö- och byggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked och byggnaden får tas i bruk.

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

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar, även om det inte har fått laga kraft.

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

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan antagen av 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 nybyggnad av flerbostadshus.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 0E.

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, RIK H23 Borgholm. Uttryck för riksintresset: Borgholms slottsruin från 1200 – 1500-tal med sin karakteristiska siluett som tydligt kan upplevas långväga ifrån, både från land och hav. (...) Borgholms stads rutnätsplan från 1817 med regelbunden tomtstruktur, ett stort inslag av trädplanteringar, samt återkommande utblickar mot Kalmarsund. Borgholms centrala delar präglad av en låg och tät trähusbebyggelse från 1800 – 1900-tal med villor och köpmansgårdar med stora trädgårdstomter samt av offentliga byggnader väl anpassade till den lilla staden (Underlag till riksintressen för kulturmiljövården Borgholms kommun 2018:11)

Fastigheten ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik. Vid nybyggnation förordas att den avspeglar och uttrycker vår tids arkitektur hellre än att imitera äldre bebyggelse. Tillägg i en befintlig miljö kan göras på olika sätt med anpassning till det befintliga, utan att en otydlighet gentemot den äldre autentiska bebyggelsen (...) Nyttillkommande bebyggelse ska underordna sig den befintliga i volym, placering, färgsättning och/eller detaljeringsgrad. Vid placeringar där den nya byggnaden blir en del av landskapsbilden, nära kulturmiljöer eller kan ses på avstånd är det särskilt viktigt att färgsättningen är dov samt att byggnadsmaterialen väljs utefter att byggnaden ska smälta in i miljön. Exempelvis blanka plåttak samt vita/ljusa fasader ska undvikas. (FÖP 2017:63) Angående rutnätsstaden, Respektive byggnads karaktär ska därför bevaras, nyttillskott ska förhålla sig till befintlig bebyggelse på ett respektfullt sätt. För bebyggelse tillkommen före år 1900 ska kulturvården prioriteras. Ny- och ombyggnation ska prövas från fall till fall. Hänsyn till befintlig struktur krävs. (FÖP 2017:72)

Kvarteret Gripen finns med i inventeringen av Borgholms innerstad från 1984. Bebyggelsen är småskalig och hopträngd på de små tomterna. (...) Kvarteret har stora miljövården bland annat genom den sammanhållna bebyggelseskalan och genom variation mot gatulinjen mellan fasadliv och trädgårdar. Riktlinjer vid nybyggnation: Men hänsyn till bebyggelsestrukturen och kvarterets miljövården bör den nuvarande exploateringsgraden inte nämnvärt utökas. Eventuell ersättningsbyggnation bör placeras i gatulinjen. Våningsantal llv, Fasadmaterial: Träpanel eller puts. Takmaterial: Röda tegelpannor eller falsad slätplåt. Färgsättning: Ljus färgskala. Bevarande: Kvarterskaraktären och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen bör bevaras. (Borgholms innerstad, Riktlinjer för bebyggelseutveckling 1984:31)

--	--	--	--	--

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Ett yttrande med synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Gripen 4 skriver i sitt yttrande att de är positiva till förslaget, men att de oroas över hur arbetena på platsen kommer påverka deras fastighet och parkeringsplatserna på gatan.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan. Vidare meddelar de att arbetsmoment som kan vara kritiska för grannens fastighet kommer genomföras i samråd med dem. Angående parkeringsplatser kan de tillmötesgå förslaget att behålla parkeringsplatserna för rörelsehindrade på gatan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen, 2023-08-28.
E-postmeddelande, 2023-08-24.
Dagsljusutredning, 2023-08-15.
Fasadritning, 2023-08-15.
Planritning, 2023-08-15.
Planritning, 2023-08-15.
Planritning, 2023-08-15.
Fasadritning, 2023-08-15.
Remissvar, 2023-08-07.
Remissvar, 2023-08-07.
Fasadritning, 2023-07-13.
Fasadritning, 2023-07-13.
Fotomontage, 2023-07-13.
Planritning, 2023-07-13.
Situationsplan i pdf, 2023-07-13.
Ansökan, 2023-07-13.

Bedömning

Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 13 § får ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Borgholms innerstad (rutnätsstaden) bedöms vara ett sådant område som avses i 8 kap 13 § PBL.

Den byggnad ansökan avser bedöms samspela väl med omkringliggande bebyggelse avseende färg- och materialval. Volymmässigt kommer byggnaden bli den största i kvarteret Gripen och i korsningen Södra Långgatan-Slottsgatan. Bedömningen är dock att byggnaden inte kommer dominera över platsen på ett sådant sätt att dess värden går förlorade. Vissa element från omkringliggande byggnader har plockats upp i utformningen, utan att imitera den äldre bebyggelsen.

Ansökt åtgärd bedöms uppfylla kraven i 2 kap 6 § och 8 kap 13 § PBL, åtgärden bedöms även vara i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



HORN S:1 Strandskyddsdispens för nybyggnad av sjöbod

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott förslår miljö- och byggnadsnämnden

att neka dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en sjöbod på fastigheten Horn S:1 med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 10 000 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Av 7 kap. 15 § MB framgår att nya byggnader inte får uppföras inom ett strandskyddsområde.

Enligt 7 kap. 18 c § anses att det särskilda skälet att marken redan tagits i anspråk inte är tillräckligt för att ge strandskyddsdispens.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden fick in en ansökan om strandskyddsdispens 2023-05-09. Som särskilt skäl har angivits att platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att den behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

En ansökan om dispens på samma plats söktes i december 2021, som då nekades och överklagades av sökande. Överklagan avslogs av länsstyrelsen. Negativt beslut för liknande åtgärd i samma sjöbodsrad gavs 24 februari 2010.

För platsen gäller utökat strandskydd om 300 meter. Fastigheten ligger inom det generella strandskyddet på 100 meter. Den sökta platsen utgörs av Alvedsjö sjöbodplan med 9 bodar. Där rester av den gamla grunden ligger har det tidigare funnits 7 sjöbodar. Efter en brand på 90-talet har endast 6 av bodarna byggts upp igen. Den sökta sjöboden önskas uppföras på befintlig grund av cement, som finns kvar efter branden. Grunden är belägen i ett hålrum i den södra delen i raden av sjöbodar. Sökande uppger att de vill uppföra sjöboden i samma material som befintliga och att den ska användas för fiskeredskap. De anger att de vill återuppbygga sjöboden för att återskapa en kulturmiljö som är till glädje för många människor utan att inskränka på allmänhetens tillträde. Sökande har bifogat bilder från platsen, förvaltningen har vid tidigare beslut varit uppe på platsen.

För platsen gäller:

--	--	--	--	--

- Riksintresse för friluftslivet, Norra Ölands kuster, 3 kap. 6 § MB
- Riksintresse för naturmiljön, Hornsjöområdet och kuststräckan Byrum-Byxelkrok, 3 kap. 6 § MB
- Riksintresse för kulturmiljön, Ölands stenkust, 3 kap. 6 § MB
- Länets naturvårdsplan, klass 1, Horns Kungsgård
- Länets kulturvårdsplan, Horns Kungsgård, Kungsgård och odlingslandskap
- Rödlstade arter noterade inom området som vit sminkrot (NT) samt en skyddad art.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i mejlkonversation med handläggare begärt att få ärendet prövat på nytt i nämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-08-24.

Sammanställning, 2023-05-09.

Situationsplan i pdf, 2023-05-09.

Fasad, plan och sektionsritning, 2023-05-09.

Fotografi, 2023-05-09.

Fotografi, 2023-05-09.

Inkommande skrivelse, 2023-05-09.

Bedömning

Lagstöd

Av 7 kap. 15 § MB framgår att nya byggnader inte får uppföras inom ett strandskyddsområde. Byggnader eller byggnaders användning får inte heller ändras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Anläggningar eller anordningar får inte heller utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter får inte heller vidtas.

Enligt 7 kap. 18 c § MB får som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § 1).
2. genom en väg/bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen (7 kap 18c § 2)
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18c § 3).
4. behövs för att utvidga pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (7 kap 18c § 4).
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18 § 5).
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse (7 kap 18c § 6).

Myndigheten ska även bedöma åtgärdens påverkan på strandskyddets båda syften, värden för växt- och djurlivet samt för friluftslivets och allmänhetens tillträde till området. Åtgärden ska även bedömas vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kap. Det räcker inte endast att det finns ett särskilt skäl för dispens.

Motivering

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

--	--	--	--	--

Ansökan avser uppförande av en ny sjöbod på Horn S:1. Som särskilt skäl har sökanden angett att platsen är ianspråktagen.

Med uttrycket "tagits i anspråk" i 7 kap. 18 c § punkt 1 MB avses i regel mark som utgör tomt kring befintliga bostadshus eller där allemansrätten annars är utsläckt (se bland annat prop. 2008/09:119 sidan 105 och prop. 1997/98:45 del 2 sidan 89). Dispens kan i vissa fall även meddelas en ersättningsbyggnad under förutsättningen att byggnaden uppfyller samma ändamål som den befintliga eller nyligen avlägsnade byggnaden (se prop. 2008/09:119 sidan 105). För att det ska vara frågan om en ersättningsbyggnad är utgångspunkten att byggnaden ska uppföras inom ett år från det att byggnaden avlägsnades eller förlorade sin funktion (se prop. 1997/98:45 sidan 89, prop. 2008/09:119 sidan 105 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 augusti 2005 i mål nummer M 628-05). Att en husgrund finns är inte heller tillräckligt skäl för att byggnaden ska få byggas.

Därmed är nämndens bedömning att platsen i lagens mening inte är ianspråktagen utan utgör en öppen passage mellan två rader av sjöbodar som har funnits där under många år. Den gamla grunden är även en naturlig rastplats för friluftslivet. Uppförande av en ny bod innebär att platsen som idag är tillgänglig för allmänheten privatiseras. Den gamla sjöboden brann ner och enligt strandskyddets regler och praxis räknas en sedan länge brunnen byggnad som borta. Att det finns en grund på platsen innebär inte att området är ianspråktaget. Prövningen gäller då i stället uppförande av en helt ny byggnad, vilket även innebär en ny lokaliseringsprövning.

En byggnads påverkan på allmänhetens friluftsliv bestäms bland annat av faktorer som användningssätt, storlek och belägenhet. Tillkomsten av ytterligare en sjöbod inom angiven plats bedöms hindra allmänhetens tillträde då den placeras i en naturlig lucka i sjöbodsraden där allmänheten idag har fri passage, även om sökande anger att sjöboden ska uppföras i likhet med de befintliga bodarna. De befintliga nordliga sjöbodarna har en egen gemensam garnhage. En ny byggnad intill dessa skulle bryta det mönstret.

Utgångspunkten vid intresseavvägningen är att det allmänna intresset av att långsiktigt bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är mycket starkt. Även om en dispens i det enskilda fallet inte förefaller skada syftet med strandskyddet ska det beaktas att enskilda dispenser sammantaget ändå kan få en betydande negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och djur- och växtliv (se prop. 1997/98:45, del 1, s. 321 ff.). Med hänsyn till den restriktivitet som gäller avseende strandskyddsdispenser samt att platsen är allmänt tillgänglig, bedömer nämnden att de allmänna intressen som strandskyddsbestämmelserna avser att skydda väger tyngre än sökandens intresse av att få uppföra en sjöbod på aktuell plats. Bedömningen är att det inte är oproportionerligt att neka dispens för sökt åtgärd.

Bodarna inom sjöbodplanen är belägna på torr naturmark med en del rödlistade och skyddsvärda arter. Området är inte inventerat på sina naturvärden vilka kan vara högre än den kunskap som finns idag.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



BN 2020/409 Föra 3:20 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 0 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

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

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 2 kap 2 och 9 §§. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom till miljö- och byggnadsförvaltningen 2020-05-12 och avser förhandsbesked för uppförande av ursprungligen fyra bostadshus, som 2022-07-05 ändrats till två bostadshus på föreslagna avstyckningar i den västra delen av Föra 3:20.

Fastigheten Föra 3:20 ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse.

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

Ansökan som inkom 2020-05-12 redovisar fyra tilltänkta tomter som ligger samlade kring områdets tillfartsväg. Den västra delen av tillfartsvägen har flyttats österut in i lövskogsområdet för att möjliggöra två tomter i väster.

2020-11-16 gjordes syn på platsen av undertecknad och förvaltningens miljöhandläggare. Närvarande var också sökanden och anlita konsult. Vid synen noterade miljöhandläggaren trädslagen ek, hassel och ask (rödlistad) i området samt ett större odlingsröse som ligger intill befintlig infartsväg och som kan utgöra livsmiljö för bland annat kräldjur (biotopskydd). Att flytta/ta bort odlingsröset kan kräva dispens från länsstyrelsen. Förvaltningens slutsats är att området har höga naturvärden och kräver en naturinventering för fortsatt handläggning.

Genom området och hassellunden löper ett dike som vid kraftig nederbörd blir vattenfylt. Markfuktighetsindex indikerar också fuktig mark, som vid allt vanligare skyfallsregn kan innebära översvämning som gör marken olämplig för byggnation.

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

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

WSP gör den samlade bedömningen att området innehar påtagliga naturvärden (naturvärdesklass 3).

Miljöförvaltningen har 2022-03-23 yttrat sig om förutsättningar för enskilt avlopp för de föreslagna tomterna och bedömer att området vid den västra provgropen kan vara lämplig för enskilt avlopp. Området vid den östra provgropen bedöms vara olämplig för enskilt avlopp pga. att vattennivån i marken ligger högt, upp till marknivån. I sitt yttrande påpekar de även att det var vattenpölar på marken lite överallt i området samt att diken var fyllda nästan upp till kanten.

Sökanden har efter kommunikering om ett eventuellt negativt förhandsbesked ändrat sin ansökan. Nytt förslag inkom 2022-07-05. Det ändrade förslaget innebär att sökanden önskar pröva de två fastigheterna i väster-sydväst. De två nu aktuella tomterna placeras mellan befintlig stenmur, som utgör gräns till jordbruksmarken i väster, och den föreslagna nya vägsträckningen, som flyttas ca 15 meter österut in i lövskogsområdet.

Grannfastigheterna förses med kommunalt vatten, men enligt remiss, 2022-03-25, från Borgholms energi så finns ej kapacitet i ledningarna för ytterligare anslutning. Borgholm energi har efter möte med sökande informerat dem via skrivelse daterad 2023-02-08 bedömt att de kan tillåta anslutning av de två nya tomterna som avtalskund. Borgholms energi kommer dock ställa krav om egen installation av reservoar/tank och tryckhöjare samt att de kommer installera en så kallad strypventil som kontrollerar tryck och flöde av vatten till fastigheterna.

Kommunens VA-samordnare har fått yttra sig avseende dagvatten hanteringen i området. Enligt svar daterat 2023-08-30 så är marken lågt belägen och ny byggnation kan påverka vattenföringen och dagvattenhanteringen negativt. Avrinningen från ett större område i nordväst sker genom berört område och vidare mot kusten. Befintliga fastigheter ligger centralt kring "lunden" som fungerar fördröjande för dagvattnet. Den funktionen är viktig för

befintliga fastigheter och behöver finnas kvar. Lunden avvattnas idag sydväst mot de tänkta nya tomterna och ett tydligt dike går tvärsöver och är en del av avvattningen av området. Med de tänkta tomterna hamnar diket på privat mark och avledningen är ej säkrad. Risk finns att befintliga tomter påverkas negativt av ett ändrat vattenflöde.

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över förslaget. Synpunkter har inkommit från samtliga grannar med fastighetsbeteckning Föra 3:23, Föra 3:24, Föra 3:25, Föra 3:26 och Föra 3:27. Grannarna anser att byggnation inom området och flyttning av tillfartsvägen är olämplig med hänsyn till de höga naturvärdena, rödlistade arter- biologisk mångfald, förändrad karaktär av området, del av lövskogen avverkas samt stor sannolikhet för otjänligt vatten, vilket de själva har erfarenhet av samt översvämningsrisk vid stora regnmängder. Hänsyn tas inte till lövskogslundens höga naturvärden.

Grannar har även 2023- 01-18 bifogat bilder på området som påvisar platsens problem med stående vatten.

Grannarnas synpunkter har kommunicerats sökanden 2022-09-14.

Sökande vidhåller sin ansökan utan vidare yttrande än de tidigare de inlämnat i ärendet.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-30.

Situationsplan i pdf, 2022-07-05.

Remissvar avlopp, 2022-03-23.

Information, 2021-08-17.

Ansökan förhandsbesked, 2020-05-12.

Bedömning

Lagstöd

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

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

--	--	--	--	--

3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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. Företräde 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.

Enligt 2 kap 9 § får lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, enligt denna lag inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Motivering

Åtgärden utgör visserligen en komplettering till befintlig bebyggelse enligt riktlinjer som återfinns i översiktsplanen (ÖP02). Men då platsen bedöms ha en hög markfuktighet och periodvis mycket stående vattenansamlingar så anses marken inte lämplig att bebygga. Enligt 2 kap 9 § ska nya byggnadsverk inte leda till betydande olägenhet. Förvaltningen bedömer att ny bebyggelse kommer påverka befintliga fastigheter på ett sådant sätt att det blir en betydande olägenhet för de omgivande fastigheterna.

Enligt 2 kap 2 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade. Förvaltningen bedömer att marken i detta fall ej är lämpad för bostadsändamål. Platsen behöver förbli obebyggd för dagvattenhanteringen i området ska fungera utan betydande olägenhet för omgivningen.

Åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 2 kap 2 och 9 §§. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



BORGHOLM 13:1 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att avslå bygglov för nybyggnad av nätstation med 15 m² byggnadsarea.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 8813 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

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

Upplysningar

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 nybyggnad av nätstation. Byggnaden kommer ha färgen RAL 7034.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 317(0885-P442). Detaljplanens genomförandetid har ej gått ut, den gäller till 2024-03-18

Enligt gällande detaljplan får punktpickad mark inte bebyggas utan marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar/distributionsgata/parkering

Föreslagen byggnation placeras helt på prickmark och är inte någon gemensamhetsanläggning som avses i detaljplanen.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL) (de har till 2023-09-07 på sig att yttra sig). Ett yttrande med negativa synpunkter har inkommit till dags datum. Ägarna till fastigheten Malstenen 2 skriver i sitt yttrande att de tycker att detaljplanen ska följas.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har vid sammanträdet för miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott ej inkommit med något yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut via mejl daterat 2023-07-06. De inkom med en situationsplan på den plats de vill ha prövat och vidhåller sin ansökan på vald plats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-28.

Remissvar, 2023-08-28.

Remissvar, 2023-08-28.

Situationsplan i pdf, 2023-08-17.

Situationsplan i pdf, 2023-08-17.

Fasad och planritning, 2023-08-17.

Sammanställning, 2023-03-03.

Bedömning

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

Den ansökta åtgärden är förvisso ett allmänt ändamål men strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- placering på mark som inte får bebyggas,

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse. Detaljplanens genomförandetid har ej gått ut.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar före redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att ta ut en byggsanktionsavgift av ägarna till fastigheten Störlinge 34:3
med 5250 kr för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked och
med 2625 kr för att ha påbörjat en installation av rökkanal utan startbesked.

Lagstöd

Det krävs en anmälan för en nyinstallation av en eldstad/rökkanal (6 kap 5 § PBF).
En installation får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats (10 kap 3 § PBL).
Påbörjas en åtgärd utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift.
Sanktionsavgiftens storlek finns reglerad i 9 kap plan- och byggförordningen.

Upplysningar

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

Beslut om startbesked och slutbesked hanteras i separata beslut.

Avgiften ska betalas inom två månader efter att beslutet har fått laga kraft. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet får laga kraft tidigast tre veckor efter att de berörda har tagit del av beslutet.

Avgift: Betalningsavi skickas senare.

Ärendebeskrivning

Förvaltningen har fått in ett sotarprotokoll 2022-12-13 som visar på att en nyinstallation/väsentlig ändring av eldstad/rökkanal har skett utan att anmälan har lämnats in till förvaltningen.

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

Förvaltningen har skickat ett brev till fastighetsägarna och informerat om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. I

brevet fanns även information om möjligheten att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner samt möjlighet att yttra sig.

Inget yttrande har inkommit däremot har en anmälan om nyinstallation av eldstad inkommit 2022-12-21. Det ärendet har erhållit både startbesked och slutbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-14.

Besiktningsprotokoll sotare, 2022-12-13.

Anmälan, 2022-12-21.

Bedömning

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

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

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

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

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder Borgholms kommun, miljö och byggnadsnämnden sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida

www.borgholm.se/forenklad-delgivning

Dagens sammanträde

Bygglovschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



§ 125

XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att ta ut en byggsanktionsavgift av de som har låtit utföra överträdelsen
- med 5250 kr för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked,
 - med 2625 kr för att ha påbörjat en installation av rökkanal utan startbesked.

Lagstöd

Det krävs en anmälan för en nyinstallation av en eldstad/rökkanal (6 kap 5 § PBF). En installation får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats (10 kap 3 § PBL). Påbörjas en åtgärd utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift. Sanktionsavgiftens storlek finns reglerad i 9 kap plan- och byggförordningen.

Upplysningar

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

Beslut om startbesked och slutbesked hanteras i separata beslut.

Avgiften ska betalas inom två månader efter att beslutet har fått laga kraft. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet får laga kraft tidigast tre veckor efter att de berörda har tagit del av beslutet.

Avgift: Betalningsavi skickas senare.

Ärendebeskrivning

Fastigheten XXX är bebyggd med flertalet småhus. Bygglov beviljades 2020-11-06 för nybyggnad av fritidshus på tomt 7 (vilken är den aktuella byggnaden på fastigheten). I kontrollplanen till det tekniska samrådet finns en kontrollpunkt gällande kontroll av eldstad, rökkanal och taksäkerhet.

I slutbesked ifrån 2021-09-01 står det dock att "Kamin utgår ur bygglovet. Om kamin ska installeras i ett senare skede så ska anmälan ske till byggenheten".

--	--	--	--	--

Ett besiktningsprotokoll ifrån sotaren med besiktningsdatum 2021-11-04 har inkommit till förvaltningen.

2021-11-22 inkom en anmälan för installation av eldstad gällande hus 7 undertecknad XXX.

Besiktningsprotokollet visar därmed att eldstad/röckkanal var installerades 18 dagar innan anmälan inkom till förvaltningen.

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

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

Inget yttrande har inkommit

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-08-11.

Besiktningsprotokoll sotare, 2023-02-28.

Beslut, 2023-02-28.

Sammanställning, 2021-11-22.

Bedömning

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

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

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

Enligt 11 kap 57 ska en byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,

2. den som begick överträdelsen, eller

3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

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

Med hänvisning till att XXX och XXX har anmält åtgärden i efterhand så föreslår förvaltningen att rikta föreläggandet dem.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglovschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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.

--	--	--	--	--



§ 126

Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om:

- Överklagande som inkommit angående indraget serveringstillstånd för Nya Strandbaden.
- Det har kommit klagomål, bland annat från båtägare, om att det numera är parkeringsavgift vid Klintabodar. Nämnden beslutade MBN 2023-06-14 § 123 att ge strandskyddsdispens för anläggande av parkeringsplatser.
- På kommande nämndsammanträde kommer miljö- och byggnadsnämnden informeras om lagstiftning gällande strandskyddsdispens. Nämnden kommer också få information om hur ett avloppsärendet handläggs.

--	--	--	--	--