



Plats och tid

KS-rummet, plan 3 i Stadshuset 09:00

Beslutande ledamöter

Axel Andersson (C), ordförande
Lars Ljung (S)
Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande
Börje Ekstam (V)
Johan Hellborg (S)
Stefan Bergman (FÖL)
Torbjörn Jerlerup (S), tjänstgörande ersättare

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

Övriga närvarande

Marianne Sörensen, sekreterare
Karin Bergman, miljö- och byggchef
Ulf Grandin, samordnare Byggheten
Hilda Karlsson, bygglovschef
Sven Jansson, miljöchef
My Nilsson, controller
Helene Wertwein Haavikko
Leon Hansson, planeringschef
Emma Eriksson, planarkitekt
Åsa Bejemar, plansamordnare
Emma Rosblad, byggnadsinspektör
Eva Nahlman, bygglovshandläggare
Gert Aldén (M), ej tjänstgörande ersättare

§ 147 - § 154
§ 154
§ 155
§ 156, § 157
§ 156, § 157
§ 156, § 157
§ 155, § 161, § 162
§ 163, § 164

Justerare

Stefan Bergman med Johan Hellborg som ersättare

Justerings plats och tid

Byggheten plan 2, stadshuset 2023-09-26 klockan 13:00 i Borgholm

Underskrifter

Sekreterare

Marianne Sorensen

Ordförande

Axel Andersson

Justerare

Stefan Bergman

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp

2023-09-27

Datum då anslaget tas ned

2023-10-19

Förvaringsplats för protokollet

Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 147	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 148	Anmälan av jäv		4
§ 149	Val av justeringsperson och justeringsdatum		5
§ 150	Handlingar för kännedom till miljö- och byggnadsnämnden, information, internkontroll		6
§ 151	Redovisning av delegationsbeslut, miljö- och byggnadsnämnden, information, internkontroll		7
§ 152	Statistik augusti 2023 Byggenheten internkontroll	2023/1	8 - 9
§ 153	MBN 2023/1 Statistik augusti 2023 Miljöenheten, internkontroll		10 - 13
§ 154	Ekonomi, Miljö- och byggnadsnämnden (månadsredovisn, tertial, årsbokslut) internkontroll	2023/3	14 - 15
§ 155	Strandskydd, information		16
§ 156	Miljö- och byggnadsnämnden, planprioriteringar, information	2023/4	17
§ 157	BN 2020/1299 Detaljplan Yttre hamnen Borgholm		18 - 20
§ 158	ISLAND 10, ISLAND 11 Bygglov för ändrad användning av restaurang	2023/680	21 - 24
§ 159	BN 2022/654 XXX Åtgärder utförda utan anmälan		25 - 27
§ 160	GRIPEN 3 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus	2023/676	28 - 32
§ 161	HORN S:1 Strandskyddsdispens för nybyggnad av sjöbod	2023/466	33 - 37
§ 162	BN 2020/409 Föra 3:20 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus		38 - 41
§ 163	XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad	2022/1619	42 - 44
§ 164	XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad	2023/222	45 - 47
§ 165	ALVEDSJÖ 1:3, HORN S:1 Miljö- och byggnadsnämnden	2023/861	48 - 50
§ 166	Övriga frågor och information		51



§ 147

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden 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 byggnadsnämnden om de anser att kallelsen med tillhörande dagordning och föreslagna ändringar kan godkännas, och konstaterar att så är fallet.

--	--	--	--	--



§ 148

Anmälan av jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden 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 sig jävig i något ärende på dagordningen, och konstaterar att så inte är fallet.

--	--	--	--	--



§ 149

Val av justeringsperson och justeringsdatum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Stefan Bergman (FÖL) och som ersättare Johan Hellborg (S).

att protokollet justeras tisdag 2023-09-26 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.

--	--	--	--	--



§ 150

Handlingar för kännedom till miljö- och byggnadsnämnden, information, internkontroll

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av inkomna handlingar för kännedom och lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Handlingar som har inkommit (meddelanden, beslut, domar, skrivelser mm) från andra myndigheter eller beslutsinstanser redovisas för kännedom för miljö- och byggnadsnämnden vid varje sammanträde.

Dagens sammanträde

Bygglövschefen lyfter ett ärende där dom inkommit gällande överklagande från granne för ett beviljat bygglov på fastigheten Kolstad 43:2. Länsstyrelsen har gått på förvaltningens linje och avslår överklagandet.

Ordförande tackar för redovisningen av inkomna handlingar.

--	--	--	--	--



§ 151

Redovisning av delegationsbeslut, miljö- och byggnadsnämnden, information, internkontroll

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Enligt 6 kap 37 § kommunallagen får en nämnd 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 §§.

Miljö- och byggnadsnämnden antog 2023-08-23 § 140 sin senaste delegationsordning som reglerar vilka delegater som har rätt att besluta i olika typer av ärenden. Beslut som fattas med stöd av delegationsordningen ska alltid redovisas till miljö- och byggnadsnämnden.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämnden informeras om de delegationsbeslut som har tagits av förvaltningen sedan förra sammanträdet.

Bygglovschefen lyfter ärendet Marsjö 6:2 där diskussioner som miljö- och byggnadsnämnden haft har lett till en dialog mellan sökande och förvaltning. Beslut har nu tagits genom delegation och sökande närmar sig byggstart.

Miljöchefen lyfter att beslut har tagits på delegation i elva ärende senaste månaden gällande enskilda avlopp. Tillsyn har även gjorts på ett vattenverk som ägs av en samfällighet, med goda resultat.

Ordförande tackar för redovisningen och informationen.

--	--	--	--	--



Statistik augusti 2023 Byggheten internkontroll

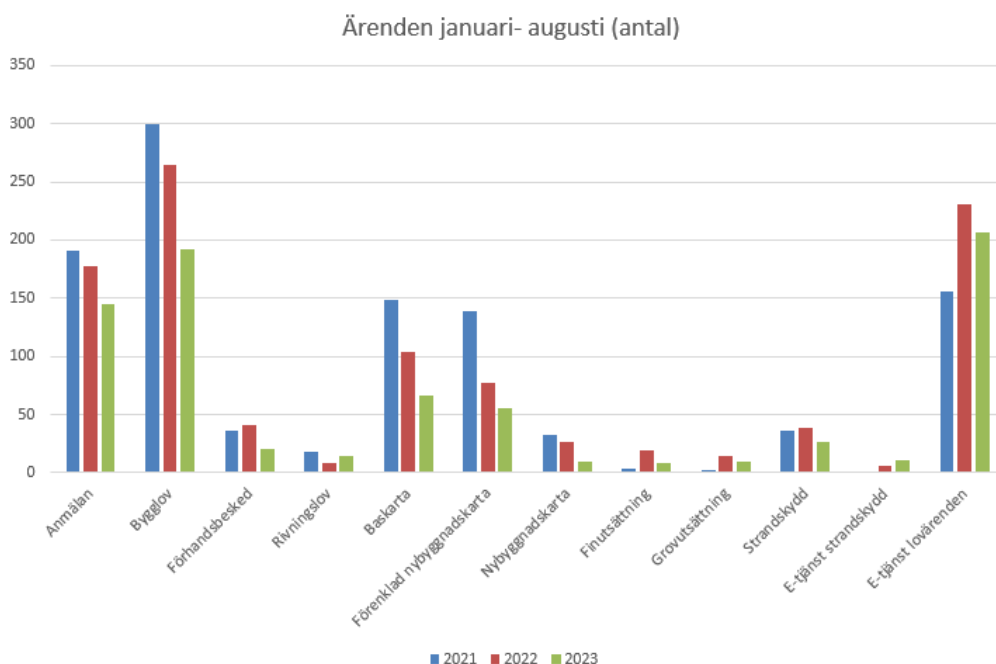
Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Statistiken avser jämförelse för perioden januari till augusti under åren 2021, 2022 och 2023.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-12.

Statistik, 2023-09-11.

Bedömning

I jämförelse med pandemiåren 2021 och 2022 fortsätter ärendeingången att minska. Undantaget är rivningslov som ligger något högre än föregående år 2022. Ränteläget och inflationen gör att byggandet går ner här på samma sätt som i resten av landet.

Trots detta ser vi fortsatt ärendeingång, särskilt av projekt av mindre karaktär så som tillbyggnader.

Kartbeställningarna minskar i jämförelse med tidigare två år vilket går hand i hand med övriga ärenden. Däremot ligger utsättningar relativt högt sett till ärendeingång.

Dagens sammanträde

Bygglovschefen redogör för månadens statistik för Byggenheten.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till Byggenheten för kännedom.

--	--	--	--	--



§ 153

MBN 2023/1 Statistik augusti 2023 Miljöenheten, internkontroll

Beslut

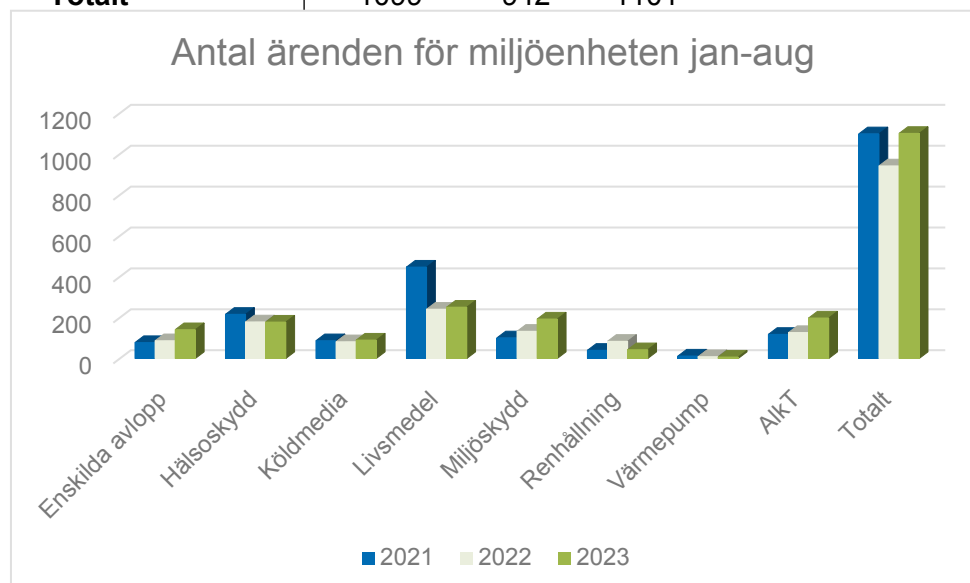
Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Totala antalet ärenden, det vill säga både inkommande och tillsynsärenden initierade från förvaltningens sida, redovisas i tabell och figur nedan.

Område	2021	2022	2023
Enskilda avlopp	78	87	141
Hälsoskydd	216	179	178
Köldmedia	87	82	90
Livsmedel	447	241	251
Miljöskydd	101	133	193
Renhållning	40	84	43
Värmepump	12	9	7
Alkohol o tobak	118	127	198
Totalt	1099	942	1101



Områden med ökat antal ärenden för 2023 är fortfarande enskilda avlopp, miljöskydd och alkoholtillstånd. Ökningen på enskilda avlopp är kopplat till tidsbegränsade tillstånd som nu börjar löpa ut och behöver förnyas. Miljöskydd har ökat antalet inspektioner inom flera områden jämfört med tidigare år. Antalet serveringstillstånd har ökat i år och även antalet ärenden inom tobakstillstånd. Den stora andelen ärenden på livsmedel 2021 är kopplat till trängseltillsyn som genomfördes 2020 och 2021 till följd av Covid-19.

Debiteringar inom miljö och livsmedel för samma period.

Område	Månad	2021	2022	2023
Enskilt avlopp	jan	4 725	30 880	71 630
	feb	66 740	38 400	84 135
	mar	38 640	34 924	105 215
	apr	20 065	19 484	53 651
	maj	84 485	15 808	116 280
	jun	104 110	61 623	59 251
	jul	62 100	37 544	43 451
	aug	83 880	101 012	12 302
Enskilt avlopp Summa		464 745	339 675	545 915
Hälsoskydd	jan		1 219	
	feb	2 717	980	
	mar	1 410	7 560	
	apr	3 959	2 696	
	maj	1 790	430 523	439 740
	jun	14 502	20 977	
	jul	7 836	4 125	
	aug	18 323	551	
Hälsoskydd Summa		50 537	468 631	439 740
Köldmedia	jan			524
	feb	483	494	5 729
	mar	1 448	26 182	22 511
	apr	25 573	7 410	5 759
	maj	4 825	2 964	524
	jun	5 790		2 094
Köldmedia Summa		38 118	37 050	37 139
Livsmedel	jan		44 056	40 289
	feb	5 405	85 697	53 466
	mar	931 821	93 543	86 972
	apr	12 972	53 108	113 192
	maj	127 558	60 954	106 797
	jun	127 890	207 297	191 211

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

--	--	--	--	--

	jul	1 081	433 170	249 405
	aug	12 972	97 164	90 170
Livsmedel Summa		1 219 699	1 074 987	931 500
Miljöskydd	jan	3 760	9 650	2 094
	feb	4 775	3 952	16 686
	mar	9 525	5 434	26 041
	apr	10 615	5 928	22 798
	maj	6 730		15 558
	jun		18 772	11 779
	jul	4 825	5 928	38 216
	aug		4 446	4 188
Miljöskydd Summa		40 230	54 110	137 358
Renhållning	jan		1 976	
	feb	6 248	17 784	4 712
	mar	1 930	14 326	2 618
	apr	2 413	10 868	2 618
	maj	3 378	10 868	2 618
	jun	483	6 422	6 282
	jul	965	2 964	7 329
	aug	1 930	2 964	2 094
Renhållning Summa		17 345	68 172	28 269
Värmepump	jan			1 976
	feb		1 880	6 282
	mar	1 930	5 928	4 188
	apr	7 720	5 928	2 094
	maj	1 930	1 976	2 094
	jun	3 860		2 094
	jul			2 094
	aug	1 930	1 976	
Värmepump Summa		17 370	17 688	20 822
Totalsumma		1 848 044	2 060 313	2 140 742

Debiteringarna för perioden följer samma mönster som antalet ärenden, med ökningsar på enskilda avlopp och miljöskydd. Hälsoskydd debiterade sina årsavgifter i december 2021, så där finns en eftersläpning på drygt 400 tkr. Livsmedel har minskat något under året, vilket kan tillskrivas mindre bemanning i början av året och en mindre intensiv kontrollperiod under sommaren. Livsmedeltillsynen har tappat i intäkter jämfört med 2021 då det fortfarande var förhandsdebitering. Alkoholtillsynen är inte med i listan eftersom det finns i ett annat system. Hittills i år har alkohol och tobak ökat intäkterna med nästan 20 % och har 1 335 tkr i intäkter under året.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-08.

Bedömning

Statistik över totala antalet ärenden samt debiteringar jämfört med samma period två år bakåt i tiden ger en samlad bild av verksamhetens omfattning. Debiteringar för alkohol och tobak jämförs med föregående år beroende på att detta ligger i ett annat system.

Konsekvensanalys

Antalet ärenden ligger nu på en högre nivå på nästan alla områden jämfört med tidigare år. Även debiteringarna har ökat och därmed intäkterna. Samtidigt har vi haft vakanser som inte tillsatts som sammanlagt under året blir till en dryg årsarbetskraft. Det kommer sannolikt att resultera i ett överskott i budget motsvarande kostnaden för en årsarbetskraft. Antalet ärenden ger bara en grov uppskattning om arbetsbelastningen. Analyserar man däremot debiteringarna kan man konstatera att dessa har ökat markant de senaste två åren. Debiteringar är alltid kopplade till tillsyn på ett eller annat sätt och eftersom detta har ökat samtidigt som bemanningen har minskat så kan man ändå med viss försiktighet påstå att förvaltningen blivit mer effektiv på att utföra tillsyn inom miljöskydd det senaste året. Med reservation för att viss debitering kan ske omedelbart men tillsynen sker med fördröjning.

Dagens sammanträde

Miljöchefen redogör månadens statistik gällande Miljöenheten.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till Miljöenheten för kännedom.

--	--	--	--	--



Ekonomi, Miljö- och byggnadsnämnden (månadsredovisn, tertial, årsbokslut) internkontroll

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att lägga uppföljning augusti 2023 med godkännande till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Avvikelsen under perioden är -1,2 mkr. Den främsta anledningen är påverkan på byggmarknaden av lågkonjunktur och inflation, vilket resulterat i mycket lägre intäkter från bygg-kart- och mätärenden än budgeterat. Årsprognosen visar ett underskott om -1,2 mkr, då intäkterna förväntas vara fortsatt lägre även under sista tertialen. Förvaltningens åtgärds paket uppgår till 1 275 tkr för året.

Bland utbildningsinsatser under perioden kan nämnas grundutbildning i Miljöbalken och Plan- och Bygglagen för de nya nämndledamöterna och utvecklingsdag för avdelningen, med syfte att stärka dialog, samarbete och sammanhållning.

Ett möte har hållits med motsvarande presidium och avdelningschef i Mörbylånga, med syfte att identifiera samverkansmöjligheter.

Buller-, volym-, och hälsoskyddsklagomål i liknande omfattning som tidigare somrar, dialog med verksamhetsutövare och tillsyn genomförd.

Måluppfyllelsen varierar mellan ej uppfylld och delvis uppfylld

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-11.

Uppföljning augusti 2023, 2023-09-11

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchefen samt controller redogör för den ekonomiska uppföljningen för miljö- och byggnadsnämnden för augusti 2023.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämnden lyfter att det ekonomiska läget är ansträngt och följer det noggrant, nämnden ser att förvaltningen arbetar med åtgärder och effektiviseringar.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggavdelningen.

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

--	--	--	--	--



§ 155

Strandskydd, information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Dagens sammanträde

GIS-samordnare informerar miljö- och byggnadsnämnden bland annat om strandskyddets syften, var strandskyddet gäller, prövning av strandskyddsdispenser, förbud inom strandskydd samt om undantag från förbud.

Ordförande tackar för informationen.

Miljö- och byggnadsnämnden diskuterar hur strandlinjernas förskjutning har påverkats av till exempel höga vattenflöden och att detta i sig kan ha påverkat strandskyddet.

Miljö- och byggnadsnämnden får information om att även mindre vattendrag som torkar ut kan ha betydande värde och därför omfattas även de av strandskydd.

--	--	--	--	--



Miljö- och byggnadsnämnden, planprioriteringar, information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägger den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om status och utsikter i aktuella detaljplaneuppdrag.

Miljö- och byggnadsnämnden får varje månad en genomgång och information om hur arbetet med detaljplanerna fortskrider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-11.

Dagens sammanträde

Plansamordnare redogör för planprioriteringar och informerar även om att räddningstjänsten inkommit med krav som påverkar detaljplanearbetet för Knäppinge 10:1.

Miljö- och byggnadsnämnden informeras även om att man planerar att påbörja arbetet med detaljplan för centrala Köpingsvik.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



BN 2020/1299 Detaljplan Yttre hamnen Borgholm

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 115 miljö- och byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 §115.

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.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Plansamordnare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för god redogörelse.

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

Miljö- och byggnadsnämnden lyfter att det är viktigt att aktörer som Borgholm Energi AB och Räddningstjänsten Sydost inkommer med yttranden i samrådet.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

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

Planeringsenheten
Kommunstyrelsen för kännedom

--	--	--	--	--



ISLAND 10, ISLAND 11 Bygglov för ändrad användning av restaurang

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja bygglov 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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 118 att bevilja bygglov 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 antas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggning av ärendet fastställs till 40 288 kronor.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 118
Tjänsteskrivelse, 2023-08-28.

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

--	--	--	--	--

Remissvar, 2023-08-14.
Planritning, 2023-08-11.
Markplaneringsritning, 2023-08-11.
Sektionsritning, 2023-08-11.
Fasadritning, 2023-08-11.
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

Bygglövschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Lars Ljung (S) yrkar bifall till att bevilja bygglov 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 antas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggning av ärendet fastställs till 40 288 kronor.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att bevilja bygglov 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. Max Engqvist antas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggning av ärendet fastställs till 40 288 kronor.

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 sökande och fastighetsägare.

Beslutet delges fastighetsägarna till Island 8 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut.

Beslutet skickas till Borgholm Energi för kännedom.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

--	--	--	--	--



BN 2022/654 XXX Åtgärder utförda utan anmälan

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog miljö- och byggnadsnämnden 2023-09-06 § 119 att tillsynsärendet ska avslutas utan vidare handläggning.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 119
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.
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

Bygglövschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att avsluta tillsynsärendet utan vidare handläggning

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

--	--	--	--	--

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 fastighetsägare till Horn XXX för kännedom.

Beslutet delges fastighetsägare till XXX som inkommit med klagomål, med information om hur man överklagar.

--	--	--	--	--



GRIPEN 3 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- 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 ljus blå NCS S 2002-B, en ljus gul NCS S 1010-Y20R samt en ljus 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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott förslög miljö- och byggnadsnämnden 2023-09-06 § 120 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 ljus blå NCS S 2002-B, en ljus gul NCS S 1010-Y20R samt en ljus grå NCS S 1002-Y50R. Trädetaljer utförs i ek. Taket täcks med röd falsad plåt. Jonas Persson godtas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 96 215 kronor.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 120.

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

Bygglovschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) och Torbjörn Jerlerup (S) yrkar bifall 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. Jonas Persson godtas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 96 215 kronor.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla 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. Jonas Persson godtas som kontrollansvarig och att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 96 215 kronor.

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 sökande och fastighetsägare.

Beslutet delges fastighetsägarna till Gripen 4 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut.

Beslutet skickas till Borgholm Energi.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

--	--	--	--	--



HORN S:1 Strandskyddsdispens för nybyggnad av sjöbod

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en sjöbod på fastigheten Horn S:1 med stöd av 7 kap 18c § punkt 3 och 7 kap 18c § punkt 5 miljöbalken.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 9 947 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Enligt 7 kap 18c § punkt 5 miljöbalken anses att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett sådant angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. I detta fall riksintresse för kulturmiljön, Ölands stenkust, RIK H 31, 3 kap. 6 § MB.

En sjöbod är också en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området (7 kap 18c § 3).

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 särskilt skäl anfördes att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ansökan 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 nio bodar. Där rester av den gamla grunden ligger har det tidigare funnits sju sjöbodar. Efter en brand på 1990-talet har endast sex av bodarna byggts upp igen. Den sökta sjöboden önskas uppföras på befintlig grund av cement, som finns kvar efter branden. Grunden är belägen i en lucka 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 och även besökt platsen igen 2023-05-22, bilder tog vid bägge besöken.

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, RIK H 31, 3 kap. 6 § MB
- Länets naturvårdsplan, klass 1, Horns Kungsgård
- Länets kulturvårdsplan, Horns Kungsgård, Kungsgård och odlingslandskap
- Röddlistade arter noterade inom området som vit sminkrot (NT) samt en skyddad art.

Ett yttrande har inkommit 2023-05-09 från Alvidsjö bysamfällighet, som är positiva till uppförandet under förutsättning att den anpassas i utförande och materialval till de andra bodarna.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i mejlkonversation med handläggare begärt att få ärendet prövat på nytt i nämnden utifrån 7 kap 18b § punkt 5 miljöbalken.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 121 miljö- och byggnadsnämnden att neka dispens från strandskyddet.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 121.

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, Alvidsjö bysamfällighet, 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

Ansökan avser uppförande av en ny sjöbod på Horn S:1. Som särskilt skäl har sökanden angett att platsen är ianspråktagen samt att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

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. Sökande har även angett som särskilt skäl att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Sökande anger att sjöboden ska uppföras i enlighet med de befintliga bodarna.

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 inte hindra allmänhetens tillträde då den placeras på en befintlig grund. Det finns möjlighet till fri passage för allmänheten genom sjöbodsraden. Rödlistade arter bedöms inte heller påverkas av åtgärden.

--	--	--	--	--

Ur Underlag till riksintressen för kulturmiljövården, antagen av Riksantikvarieämbetet 2018:

”Sjöbodsbebyggelsen från 1700-tal till 1900-tal som visar på fiskets betydelse är ett uttryck för riksintresset Ölands stenkust. Fiske har åtminstone sedan medeltiden varit ett viktigt komplement till boskapsskötsel och jordbruk på hela Öland. Då rätten till fiske var knuten till jordägandet, hörde som regel också en sjöbod till varje gård. Sjöbodarna är en viktig del av det öländska landskapet och bör ses som lika typiska som öns väderkvarnar och radbyar.

Bodarna byggdes vanligen som små tätliggande byggnader, vilka med tiden kom att bilda sammanhängande räckor, inte olik ladugårdarna i radbyarna. Den vanligaste byggnadsstilen på sjöbodarna var i skiftesverk.

Ölands kanske mest karakteristiska och tydliga sjöbodsmiljöer återfinns idag just utmed Stenkusten. Enstaka sjöbodar förekommer regelbundet längs hela kuststräckan, men mest utmärkande är det stora antal sjöbodsplaner med en koncentrerad sjöbodsbebyggelse som finns i framför allt Bruddesta, Grytehamn, Gillberga och Alvedsjö. Hamnarna och fiskelägena har tillkommit på de platser där det varit relativt lätt att ta sig ner för den annars ganska branta landborgen. I bodarna förvarades fiskeredskap, men de kunde också användas för övernattnings för de byar som låg längre från kusten. Till sjöbodarna hörde även en inhägnad hage där man torkade fiskegarn på särskilda stänger. Till gården hörde då även en fiskebod nere vid stranden. Då dessa bodar vanligtvis byggdes tätt tillsammans har de kommit att bilda sammanhängande byggnadsgrupper, inte helt olik gårdarnas gruppering i radbyn. Sjöbodplanerna utgör därför en betydande del av de öländska bymiljöerna och är också en del av odlingslandskapet.”

Av beskrivningen ovan framgår att säsongsmässiga fiskelägen med låga sjöbodar från 1800- och 1900-tal, och deras samband med byar och kringliggande landskap är ett av uttrycken för riksintresset. Att återställa raden med sjöbodarna i Alvedsjö genom att återuppföra den som saknas stärker därför riksintresset Ölands stenkust.

Utgångspunkten vid intresseavvägningen är det allmänna intresset av att långsiktigt bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv. 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.). Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det allmänna intresset av kulturmiljön påverkas positivt av att återställa sjöbodsraden som utgör ett unikt inslag i den öländska miljön.

Miljö- och byggnadsnämnden finner att riksintresset som beskrivs ovan utgör skäl att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna med stöd av 7 kap 18c § punkt 5. En sjöbod är också en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan därför inte tillgodoses utanför området (7 kap 18c § 3).

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämnden menar efter en ingående diskussion kring strandskyddets syfte och allmänna intressen att ett återuppförande av den sjöbod som saknas i raden av de tidigare nedbrunna sjöbodarna vid Alvedsjö kompletterar den värdefulla kulturmiljön, stärker riksintresset Ölands stenkust, och att allmänhetens tillträde inte hindras då den placeras på en befintlig grund. Det finns möjlighet till fri passage för allmänheten genom sjöbodsraden bland annat genom en stig direkt söder om den aktuella platsen. Nämnden ser inte heller att rödlistade arter påverkas av åtgärden.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av en sjöbod på fastigheten Horn S:1 med stöd av 7 kap 18c § punkt 5 och 7 kap 18c § punkt 3 miljöbalken. Samt att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 9 947 kronor. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

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

Sökande.

Länsstyrelsen för kännedom.

--	--	--	--	--



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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att återförvisa ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

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 anlitad 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 vattenfyllt. 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 innehåller 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. Borgholms 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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 122 miljö- och byggnadsnämnden att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Sökande har inkommit med en önskan om ett möte med handläggare samt ordförande i miljö- och byggnadsnämnden för att diskutera fuktigheten i marken. Nämnden återremitterar därför ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 122.

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

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

--	--	--	--	--

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

Bygglovschefen redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sökande har inkommit via e-post med en önskan om ett möte med handläggare och ordförande i miljö- och byggnadsnämnden. Sökande vill diskutera fuktigheten i marken. Nämnden återremitterar ärendet till förvaltningen för vidare handläggning.

Beslutet skickas till

Beslut återförvisas till förvaltningen för vidare handläggning.

--	--	--	--	--



XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift av ägarna till fastigheten XXX med 5250 kr
för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked.

Lagstöd

Det krävs en anmälan för en nyinstallation av en eldstad/rökanal (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 har skett utan att anmälan har lämnats in till
förvaltningen.

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

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

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

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 124 miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift av ägarna till fastigheten XXX med 5250 kr för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 124

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 oaksamhet

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

Bygglövshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar ta ut en byggsanktionsavgift av ägarna till fastigheten XXX med 5250 kr för att ha påbörjat en installation av eldstad utan startbesked.

--	--	--	--	--

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

Fastighetsägarna med mottagningsbevis + REK samt information om hur man överklagar.

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

--	--	--	--	--



XXX Åtgärder utförda utan anmälan Installation eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- 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 ägs av Bostadsrättsföreningen TreNian och 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 och XXX.

Besiktningsprotokollet visar därmed att eldstad/rökkanal 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.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslog 2023-09-06 § 125 miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift av de som har låtit utföra överträdelsen på fastigheten XXX 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.

Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2023-09-06 § 125.

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/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.

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

Bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift av de som har låtit utföra överträdelsen på fastigheten XXX 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.

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

Bostadsrättsinnehavarna med mottagningsbevis + REK samt information om hur man överklagar.

--	--	--	--	--



ALVEDSJÖ 1:3, HORN S:1 Miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att svara föreningen Alvedsjöbodars vänner enligt nedan.

Ärendebeskrivning

En skrivelse ställd till Miljö- och byggnadsnämnden från föreningen Alvedsjöbodars vänner inkom 2023-07-28. Föreningen vill få svar på hur riksintressen hanteras i ärenden om lov och startbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-09-11.

Inkommande skrivelse, 2023-07-28.

Svar på skrivelse

De åtgärder som tas upp i skrivelsen vilka Miljö- och byggnadsnämnden givit lov och startbesked för har bedömts vara kompletteringsåtgärder som inte ska prövas mot bestämmelserna om riksintressen.

Länsstyrelsens bedömning är, som framgår av inkommen skrivelse, att åtgärden inte utgör en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. I och med att det är länsstyrelsen som ansvarar för att bevaka de statliga intressena inom länet så finns det ingen anledning för Miljö- och byggnadsnämnden att ifrågasätta denna bedömning.

Riksintresset

Bestämmelserna om riksintressen och påtaglig skada ska tillämpas vid prövning av bygglov och förhandsbesked utanför detaljplan. Undantaget är när en- eller tvåbostadshus kompletteras med komplementbyggnad eller en liten tillbyggnad, lovet ska då inte prövas mot bestämmelserna om riksintressen.

([Riksintressen vid lov och förhandsbesked - PBL kunskapsbanken - Boverket](#) hämtad 2023-08-22)

Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd till 3 kap. 6 § 2 stycket kan en påtaglig skada på riksintresset uppstå om:

- en åtgärd med irreversibel (oåterkallelig) negativ inverkan på något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset
- den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse

Enligt riksintressebeskrivningen för det aktuella riksintresset Ölands stenkust [H31] kommer riksintressets värden till uttryck i framför allt byggnader kopplat till fisket och stenindustrin. Samt av det visuella samband mellan stenbrottsmiljöer, sjöbodar, närliggande odlingsbygder och vattnet.

Givna lov och startbesked i närheten av Alvedsjöbodar

Krokladan

2022-02-14 beviljas bygglov för ändrad användning 20 m² av den lada som år 2011 gavs bygglov för ändrad användning av del av kontor till gästrum. I samma beslut beviljas startbesked för installation av två eldstäder i den del av byggnaden vars senaste givna lov och användningssätt är kontor.

Då ändringen enbart berör en mindre del av byggnaden och ändringens omfattning är liten bedöms åtgärden vara en kompletteringsåtgärd som saknar omgivningspåverkan. Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL).

Ett tillsynsärende upprättades 2022-05-05. MBN beslutade 2023-09-20 § 159 att avsluta tillsynsärendet utan vidare handläggning.

Attefallshus och friggebod

2022-11-23 beslutar Miljö- och byggnadsnämnden att ge startbesked för nybyggnad av gäststuga med 30 m² enligt regeln för attefall, samt installation av eldstad.

Nämndens bedömning är att aktuell placering inte ligger inom särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap 13 § PBL. Detta då tomtplatsen och Alvedsjö bodar avskiljs dels av en väg, dels av befintlig lada. Dispens från strandskyddet för uppförande av ett förråd och ett komplementbostadshus meddelas 2022-02-23 av Miljö- och byggnadsnämnden. Bedömningen är att det finns ett särskilt skäl då de åtgärder dispensen avser är placerade i anslutning till befintlig bebyggelse på en ianspråktagen tomtplats. Åtgärden bedöms inte påverka eller försämra de värden som strandskyddet har att tillgodose. Regeln för attefall kan därför tillämpas och startbesked enligt 9 kap 4a § PBL ges.

Dagens sammanträde

Bygglovschefen redogör för ärendet och den inkomna skrivelsen.

Ordförande tackar för redogörelsen.

--	--	--	--	--

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att svara föreningen Alvedsjöbodars vänner enligt ovan.

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

Svaret skickas till frågeställaren via e-post

--	--	--	--	--



§ 166

Övriga frågor och information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Dagens sammanträde

Information från Kommunstyrelsen angående budgetuppföljning för juli månad har inkommit till Miljö- och byggnadsnämnden för kännedom. I beslutet uppmanar Kommunstyrelsen Miljö- och byggnadsnämnden att fortsätta vidta erforderliga åtgärder för att få en budget i balans.

Miljö- och byggnadsnämnden tackar för informationen och konstaterar att man vidtar erforderliga åtgärder för att få budget i balans.

--	--	--	--	--