



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 12:00		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S) Ordförande Axel Andersson (C) 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M) 2:e vice ordförande		
Övriga närvarande	Marianne Sörensen, sekreterare Karin Bergman, bygg- och miljöchef Hilda Karlsson, bygglovschef Ulf Grandin, byggnadsinspektör Sven Jansson, miljöchef § 139 - § 143 My Nilsson, controller § 142 Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 144 - § 147 David Nyberg, byggnadsinspektör § 148 Eva Nahlman, bygglovshandläggare § 149 - § 151		
Justerare	Axel Andersson med Marcel van Luijn som ersättare		
Justeringens plats och tid	Byggenheten plan 2, stadshuset, 2023-11-14 i Borgholm klockan 13:00		
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 2023-11-15

Datum då anslaget tas ned

2023-12-07

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 139	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 140	Anmälan av jäv		4
§ 141	Val av justeringsperson och justeringsdatum		5
§ 142	Ekonomi, Årsplan med budget 2024 och plan 2025-2027 MBN	2023/3	6 - 7
§ 143	Miljö- och byggnadsnämnden Taxor 2024	2023/1063	8 - 10
§ 144	Norrböda 1:42 Förhandsbesked nybyggnad fyra bostadshus	2023/786	11 - 15
§ 145	Böda-Strandtorp 1:40 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus	2023/776	16 - 18
§ 146	Halltorp 1:2 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus permanentboende	2023/865	19 - 22
§ 147	Djupvik 1:93 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2023/849	23 - 25
§ 148	Högsrum 15:9 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2022/1041	26 - 28
§ 149	Klinta 5:46 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 2	2023/693	29 - 31
§ 150	Hörlösa 13:6 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus	2023/471	32 - 35
§ 151	Köpings Kyrka 1:1 Åtgärder utförda utan lov Nybyggnad	2023/1044	36 - 38
§ 152	Övriga frågor och information		39



§ 139

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning då den har tillställts ledamöterna sju 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

Punkt 4 i kallelsen "Ekonomi, Miljö- och byggnadsnämnden (månadsredovisn, tertial, årsbokslut)". Rubriceras istället "Ekonomi, Årsplan med budget 2024 och plan 2025-2027 MBN" i protokollet § 142.

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.

--	--	--	--	--



§ 140

Anmälan av jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar att

att konstatera att Hilda Karlsson, bygglovschef anmäler jäv till § 146.

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

Dagens sammanträde

Hilda Karlsson, bygglovschef, anmäler jäv till § 146 Halltorp 1:2 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus permanentboende och deltar inte i beredning eller beslut av ärendet.

--	--	--	--	--



§ 141

Val av justeringsperson 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 2023-11-14 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.

--	--	--	--	--



Ekonomi, Årsplan med budget 2024 och plan 2025-2027 MBN

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att godkänna miljö- och byggnadsnämndens Årsplan med budget 2024 samt plan 2025–2027.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för myndighetsutövning avseende plan- och bygglagen, miljöbalken, livsmedelslagen och alkohollagen. Nämnden svarar för tillsyn och kontroll av omkring 1 200 verksamheter inom kommunen, däribland många kommunala verksamheter.

Budget för 2024 uppgår till 8 999 tkr där prioritering finns om 484 tkr.

Styrmodell och intern kontroll har tagits fram för nämnden för att arbeta med under år 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-31.

Årsplan med budget 2024 och plan 2025–2027.

Dagens sammanträde

Controller och miljö- och byggchef redogör för årsplan med budget 2024 samt plan 2025–2027.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämnden har vidtagit flera åtgärder för att öka intäkterna och minska kostnaderna. Åtgärderna består bland annat av utlåning av personal till andra enheter och vakanshållning av tjänster samt effektiviseringar.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bevakar arbetsmiljön och de konsekvenser arbetsbelastningen får för personalen på miljöenhetens enskilda avlopp. Arbetsutskottet konstaterar att resurser behövs för att kunna driva det fortsatta arbetet av tillsyn av enskilda avlopp.

Arbetsutskottet informeras om att det pågår aktivt arbete med att förebygga risker samt att rutinbeskrivningar ses över, aktiviteter vidtas för att minska sjuktalen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

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

--	--	--	--	--



Miljö- och byggnadsnämnden Taxor 2024

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att höja 2024 års taxor med SKR:s prisindex för kommunal verksamhet, vilket uppgår till 4 %

att godkänna nedanstående ändringar till taxedokumentet

Ärendebeskrivning

Taxa för bygglovsärenden

En översyn har gjorts av tidsuppskattningen för bygglovsärenden. Saknade poster har identifierats och ändringar har gjorts för att bättre överensstämma med faktisk tidsåtgång. Ett par ärendeposter som tidigare har timdebiterats införs nu till den fasta taxan.

- *Fasadändring, kulörbyte vid ommålning* plockas bort och ersätts av *Fasadändring, mindre*. Detta för att tydliggöra vilka ärendeposter som avses, och för att omfatta flera olika typer av mindre fasadändringsärenden. Här införs även *Fasadändring, större*.
- *Ändrad användning, större* - införs till fasta taxan från att tidigare ha timdebiterats för att ge ytterligare tydlighet gentemot sökande.
- *Skyltar* - en timme läggs till på startbesked, då tidsuppskattningsdokumentet tidigare saknade uppgift om tidsåtgång för startbesked.
- *Murar och plank* - debiterades tidigare med fast summa 0-10 meter samt tillägg per löpmeter över tio meter. Efter översynen är det uppenbart att andelen ärenden som understiger tio meter är få. Posten ändras därför till enbart summa per ärende för att bättre överensstämma med majoriteten av de ärenden som behandlas.
- *Parkeringsplats klass 1* - en timme läggs på startbesked då tidsuppskattningsdokumentet tidigare saknade detta.
- *Parkeringsplatser klass 2* - översyn visar att tidsåtgången inte överensstämmer med nedlagd arbetstid, detta då denna typ av ärenden ofta hanteras av Miljö- och byggnadsnämnden. Ytterligare en timme läggs därför till bygglovsprövning, en halvtimme till slutbesked samt en halvtimme till avslut av ärende. Även här har debitering för nedlagd tid för startbesked saknats.

--	--	--	--	--

- *Bygglov för balkong* - en timme läggs på startbesked då tidsuppskattningsdokumentet tidigare saknade uppgift om detta.
- *Rivning* som tidigare låg under en gemensam post delas upp *Rivningsanmälan* och *Rivningslov* då dessa kräver olika typ av provning.
- *Förhandsbesked* - en post om tillkommande utredning för enskilt avlopp läggs till för att förenkla debitering.
- *Marklov* - Översyn visar att tidsåtgången ofta är högre än vad som redovisats i tidsuppskattningsdokumentet, de geotekniska undersökningarna är mer tidskrävande än vad som tidigare angetts och fler handlingar behöver hanteras. Därför läggs två timmar till bygglovsprovningen samt en halvtimme på respektive start av ärende samt avslut av ärende.
- *Nätstation/teknikbod* byter namn till *Transformatorstation/teknikbod/pumpstation* för att bättre stämma överens med lagstiftningens benämningar. Även här saknades uppgift om tidsåtgång för startbesked varför en timme läggs till.
- *Eldstäder* - en timme läggs till på slutbesked då tidsuppskattningsdokumentet tidigare saknade uppgift om detta.
- *Ventilation* byter namn till *Installation eller väsentlig ändring ventilation* för att bättre överensstämmer med lagstiftningens benämningar. Här läggs en timme på slutbesked då tidsuppskattningsdokumentet tidigare saknade uppgift om detta.
- *Installation eller väsentlig ändring av vattenförsörjning eller avlopp*, som tidigare tagits på timdebitering, förs in i den fasta taxan.

Taxa utifrån risk- och resursbedömning för miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Taxebilaga 1 har omarbetats för att underlätta och effektivisera debiteringar inom områdena miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Avgifter som tidigare debiterats per timme genom avgiftsbeslut har nu ersatts med schablontider motsvarande handläggningstiden. Många ärenden har dock fortfarande timavgift.

Taxebestämmelser för livsmedelskontroll

- Taxebestämmelser för livsmedelskontroll är oförändrad förutom att under *Timavgift* 6 § 1 st har timtaxan uppräknats med PKV på 4 % för 2024. Tredje stycket har kompletterats med två punkter, *Upprättande av handling* och *Avslut*.

Taxa för serveringstillstånd, tillstånd för försäljning av tobaksprodukter samt tillsyn av alkohol, tobak, folköl och kontroll av vissa receptfria läkemedel

Följande ändringar har gjorts i taxan för serveringstillstånd:

- Under A1. *Stadigvarande serveringstillstånd, Utökat tillstånd inom normaltiden* har lagts till då det saknades en sådan post. Avgiften här borde vara samma som "*Utökat tillstånd sortiment (dryckesslag)*". Det är samma typ och omfattning på handläggningen.

--	--	--	--	--

- Under A1. *Ändrat tillstånd - Byte av delägare/styrelse mindre än 50%.* Där har *Byte av bolagsform och i övrigt samma omständigheter* tagits bort.
- Under A2. *Tillfälligt serveringstillstånd.* Rad nummer två har plockas bort *Tillfälligt tillstånd över 4 dagar (max 10v)* och ersatts av *Tillfälligt serveringstillstånd 4-6 dagar.*
Tillfälligt serveringstillstånd 7 dagar upp till 10 v är tillagt.

Taxa för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer

Enligt 6 § lagen (2014:799) om sprängämnesprekursorer ska kommunen ansvara för tillsynen över att bestämmelserna i artiklarna 4.7 och 5 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 98/2013 följs inom kommunen. Enligt 11 § samma lag får avgift tas ut för tillsynen. Enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-04-25, § 82, ansvarar miljö- och byggnadsnämnden ansvara för kommunens tillsyn av sprängämnesprekursorer. Arbetet förväntas utföras på motsvarande sätt som tillsynen enligt miljöbalken och kan baseras på timavgift. Förslaget innebär därför att samma timtaxa som gäller för tillsyn inom miljöfarlig verksamhet ska även gälla för tillsyn enligt lagen om sprängämnesprekursorer.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Bilaga, 2023-10-30.

Dagens sammanträde

Bygglovschef, miljöchef och miljö- och byggchef redogör för miljö- och byggnadsnämnden Taxor 2024.

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.

--	--	--	--	--



Norrböda 1:42 Förhandsbesked nybyggnad fyra bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 45 324 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

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

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

Upplysningar

Avgift: 45 324 kronor, 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 förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus.

Fastigheten gränsar till område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i ett område med två bebyggelsegrupper längs Kullenvägen. Området karakteriseras av fritidshusbebyggelse med jordbruksmark runt om.

Området är jordbruksmark i form av åker. Brukningsvärdet är satt med höga värden enligt hushållningssällskapets och länsstyrelsens senaste inventering.

Området ligger inom vattenskyddsområde – sekundär skyddszon.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaderna anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät genom att intagas i verksamhetsområde.

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

Det finns enstaka rödlistade och fridlysta arter inventerade i området såsom skärrande gräshoppa som är starkt hotad.

Sökande fick beviljat förhandsbesked 2021-07-14 med villkor att en naturvärdesinventering utfördes. Förhandsbeskedet överklagades och upphävdes av länsstyrelsen. Sökande överklagade till mark och miljödomstolen som avslog överklagandet. Ny ansökan är nu inskickad med en bifogad naturvärdesinventering då sökande vill få ärendet prövat på nytt.

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

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Ägarna till fastigheten Norrböda 1:43 skriver i sitt yttrande att de anser att den utförda naturvärdesinventeringen ej är utförd vid optimala förhållanden då det blåste 8 m/s och var 18 grader och kraftigt regn delar av tiden vid fältinventeringen vilket ej medgav slag håvning. De hänvisar även till mark och miljödomstolens dom där de nämner att den aktuella platsen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1–2 §§ miljöbalken samt riksintresse för obruten kust enligt 4 kap. 3 § miljöbalken. Området ingår i vattenskyddsområde och är eventuellt brukningsvärd jordbruksmark. Vidare framgår av handlingarna att området ingår i kärnområde för skärrande gräshoppa, vilken är klassad som starkt hotad enligt den svenska rödlistan och ingår i ett åtgärdsprogram för hotade arter. Precis som länsstyrelsen har anfört består artens utbredning i Nordeuropa enbart av populationer på norra Öland och det aktuella området har en mycket hög täthet av arten samt potential att hysa en stark population. Ett av de största hoten mot arten är bebyggelse.

Ägarna till fastigheten Norrböda 1:49 skriver i sitt yttrande att nya byggnader i området skulle försämra den öppenhet som finns på platsen idag. De är förvånade att det söks på nytt när ärendet tidigare fick ett avslag i mark- och miljödomstolen.

Ägarna till fastigheten Norrböda 1:29 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig byggnation på marken. Hänvisning görs till mark och miljödomstolens dom sid 8-12. De tar även upp att felaktig information. Bland annat nämner de att redan tidigare till kommunen och länsstyrelsen anfört att det specifika området Norrböda 1:42 är högst olämpligt för bebyggelse grundat på både områdets natur- och bevarandevärden exempelvis artskydd, biotopskydd, värdet för det rörliga friluftslivet, för bevarande av jordbruksmark, som vattenskyddsområde och riksintresseområde. Nya sträckningar för VA nära 1:42 kan bli svårdragna med hänvisning till groddjurshabitat. Norrböda 1:29 anser att det finns brister i utförd naturvärdesinventering delvis i kartmaterial med inkorrekt gränsdragning samt att de uppger att det inte finns vattenförekomster trots att det ska finnas ett vattenförande dike där med groddjur. De nämner även de dåliga väderförhållandena när fältinventering av den skärrande gräshoppan gjordes. Eftersom viktig information om bl a biotoper utelämnats och den fördjupade artinventeringen måste göras om i lämpligare väderlek, så blir följaktligen även den sammanfattande naturvärdesbedömningen (indelad i naturvärdesklasser) inte giltig och kan omöjligen utgöra underlag i planeringsprocessen. De ifrågasätter även om områdets VA-system klarar av mer belastning då de haft

--	--	--	--	--

återkommande driftsstopp. Detta är en av orsakerna till att de är flera sakägare som upprepat framfört att en detaljplan måste göras innan ytterligare bebyggelse tillåts. Det finns ytterligare aspekter som måste klargöras innan ev nya byggnader tillkommer: tillgänglighet med bil (finns servitut?), trafik, störningar, buller, och säkerhetsfrågor innefattande brandskydd, vattentillgång och tillgänglighet för räddningstjänsten.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden i samband med att förvaltningens förslag till beslut kommunicerades med sökanden.

Sökanden har inkommit med yttrande 2023-10-23, vidare skriver sökande i sitt yttrande:

Avseende skärrande gräshoppa så består marken av lerig stenjord och att sandblottor saknas helt. Att den skärrande gräshoppa tycks använda platsen för födosök och ej äggläggning. Sökande hänvisar till de få fynd som gjordes i naturvärdesinventeringen.

Avseende vattenskyddsområde: Området ligger i utkanten av den sekundära skyddszonen för Böda vattenskyddsområde. Sekundära skyddszoner har lägre restriktioner än primära.

Takten används främst på sommaren och är en reservtäkt resten av tiden.

Vattenskyddsföreskrifterna är inriktat på att förhindra spridning av gifter i olika former.

Bestämmelserna innefattar inte några restriktioner när det gäller uppförande av bostadsfastigheter inom skyddsområdet. Av reglerna framgår tydligt, att det är fråga om aktsamhetsbestämmelser som alla måste tänka på, något som är anledningen till att det regelmässig framhålls i förhandsbesked även rörande bostadsfastigheter.

Avseende Jordbruksmark: Norrböda 1:42 är sedan 2008 taxerad som småhusenhet - tomtmark. Lantbruksstyrelsen har 1971 klassat Sveriges åkermarker på en skala 1-10 utifrån deras ekonomiska avkastningsvärde. Åkermarken på norra Öland har vid denna klassning fått värdet 2. I mitt svar till Mark- och miljödomstolen 2022-08-10 har jag beskrivit hur Norrböda 1:42 har blivit en resttomt på ca 7 000 m² från att ha varit en del av Norrböda 1:31 med en areal på ca 35 000 m², där det en gång i tiden bedrevs jordbruk. Markområdets ringa storlek och inklämdhet bland bostadsfastigheter utgör hinder för rationell produktion och en sammanläggning med några närliggande jordbruksområden är till följd av landskapets ändrade karaktär i praktiken omöjlig.

Avseende naturvärdesinventeringen: Rapporten är uttömmande och detaljerad.

Förvaltningen hänvisar i första hand vad som sägs i den. För att kompensera för den exploaterade markens naturvärden kommer ett kompensationsområde att anläggas öster om de nya tomterna. Genom att berika kompensationsområdet på sätt som NVI föreskriver kommer det att hålla ett högre naturvärde än vad som är fallet idag. Kontroll av att åtgärderna verkligen genomförts kommer att ske ca 1 år efter att åtgärderna har vidtagits. Nämda åtgärder tar sikte på att tillgodose Mark- och miljödomstolens önskemål om att det utreds vilken påverkan förhandsbeskedet kan få på naturvärdena i området, (punkterna 5.3 - 5.4 i version 2 av NVI).

Avseende grannyttranden: Sökande har besvarat grannarnas synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-27.

Naturvärdesinventering, 2023-10-12.

Ansökan, 2023-08-25.

Situationsplan i pdf, 2023-08-25.

--	--	--	--	--

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

inte strider mot områdesbestämmelser,

inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

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.

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse.

Avseende den skärrande gräshoppan är området för ansökan enligt utförd naturvärdesinventering inte ett kärnhabitat utan mer ett stödhabitat för arten. Detta då marken inte hyser några sandblottor utan mer fungerar för födosök med fortplantningsställen på andra platser i närområdet.

De tänkta tomterna ligger inom sekundärt skyddsområde för Kyrketorp-Norrböda grundvattentäkt. Vattentäkten används som en reservtäkt idag och behöver därmed skyddas lika noga som aktiva täkter för att i framtiden fungera optimalt. För att säkra framtida vattenförsörjning behöver det inom vattenskyddsområde råda restriktivitet vid nybyggnation. Det allmänna intresset av en god vattenförsörjning väger tungt i dessa frågor då ny bebyggelse kan innebära en risk för påverkan på grundvatten både genom användning av fastigheten samt markåtgärder i samband med byggnation.

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

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att området inte behöver detaljplanläggas. Vidare konstaterar arbetsutskottet att det kommer finnas en obebyggd

--	--	--	--	--

korridor öster om tomterna, det kommer att gynna området som får ett högre naturvärde, vilket även togs upp i naturvärdesinventeringen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott anser att det inte finns anledning att ifrågasätta den genomförda naturvärdesinventeringen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked och att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 11 331 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

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

Beslutet skickas till

Beslutet skickas miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



Böda-Strandtorp 1:40 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 8 813 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

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

Utifrån ovanstående så bedömer miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott att ansökt åtgärd inte uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Upplysningar

Avgift: 8 813 kronor, 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 förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Gelundsgatan. Området karakteriseras av bebyggelse omgärdat av jordbruksmark i form av ängsmark och åkermark..

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät.

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

--	--	--	--	--

Den starkt hotade skärrande gräshoppan som har ett åtgärdsprogram kopplad till sig finns noterad i området.

Åtgärdsprogram är en satsning på arter vars existens inte kan säkerställas genom befintligt områdesskydd eller pågående åtgärder för hållbar mark- och vattenanvändning. Åtgärdsprogrammen ska vara vägledande för samtliga berörda aktörers samordnade arbete och omfattar en kunskapssammanställning samt mål, förslag till åtgärder och vilka som ska utföra och bekosta åtgärderna.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har inte hörts i ärendet då förvaltningen ställer sig negativ till åtgärden.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2023-10-26. De skriver i sitt yttrande att de har yttersta respekt för naturvärdena men att det måste finnas en balans i diskussionen. Fortsatt nämner de att den skärrande gräshoppan har delpopulationer på hela norra öland. De hänvisar till naturvärdesinventeringen som gjorts på grannfastigheten som påvisade den skärrande gräshoppan men att den inte är fridlyst och därmed ej kräver dispens. Att de vidhåller sin ansökan och vill gå vidare med ärendet men är inte beredda att göra någon naturvärdesinventering på sin fastighet då det redan finns en gjord i närheten. De tror att resultatet för en sådan inventering kommer bli samma som tidigare utförd i grannskapet. Deras mark är inte heller någon ängsmark som grannens utan en klippt gräsmatta.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-30.

Ansökan, 2023-08-23.

Fotografi, 2023-08-23.

Karta, 2023-08-23.

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

inte strider mot områdesbestämmelser,

inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och

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. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

--	--	--	--	--

Motivering

Åtgärden utgör visserligen en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen. Men de föreslagna tomterna kommer bli mindre än andra fastigheter längs med gatan och på så vis bryta bebyggelsemönstret på platsen.

Inom aktuellt område finns den skärrande gräshoppan noterad, vilken bedöms som starkt hotad och har ett åtgärdsprogram knuten till sig. Den aktuella fastigheten är inte helt typisk för skärrande gräshoppa. Fastigheten består av ett öppet klippt gräsområde med inslag av diverse örter och en del blommande växter. Sandblottor finns. Troligtvis sker äggläggningen just i sandblottorna där sanden erbjuder snabb uppvärmning och höga temperaturer under våren när äggen ska kläckas. Trots klippt gräs eller tack vare, kan aktuell fastighet med blottad sand vara värdefull för artens status på såväl lokal som regional och nationell nivå. Söder om ansökt område finns en gräsäng som sannolikt utgör ett viktigt område för födosök för den skärrande gräshoppan och en naturvärdesinventering har utförts där som gav flera fynd vilket tyder på att den skärrande gräshoppan lever och frodas i området. Inga sandblottor finns dock på den ängsmarken där grässvålen är tjock. Exploatering av inventerade områden kan försämma och påverka artens gynsamma bevarandestatus. Platsen för åtgärden ligger troligtvis inom ett kärnområde för den skärrande gräshoppan. Lämpliga lokaler för gräshoppan naggas mer och mer i kanterna när mer och mer mark tas i anspråk för bebyggelse där den skärrande gräshoppan förekommer. Detta kan betyda att om mer mark tas i anspråk kan det innebära förlust av lämpliga livsmiljöer.

Utifrån ovanstående så bedömer förvaltningen att ansökt åtgärd inte uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

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

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



Halltorp 1:2 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 8 813 kronor, 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. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Upplysningar

Avgift: 8 813 kronor. 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 förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.

Fastigheten ligger utanför detaljplan men gränsar till område med detaljplan och ingick tidigare i denna detaljplan.

Området låg inom detaljplan nr 286(0885-P272) tidigare med bestämmelsen natur, men denna del av planen upphävdes när marken skulle brukas som jordbruksmark.

Enligt planens MKB nämns det om norra delen att:

"Bostadshusen i nordligaste delen av området placeras i en enskild grupp en bit ifrån övrig verksamhet, för att inte störa utsikten från utställningshallen och för att skapa en enhet med egen karaktär. Bostadshusens läge blir naturskönt med utsikt över öppna ytor, naturreservatet och även över havet från de högst belägna tomterna.

Det planerade bostadsområdet på den norra delen av Halltorp 1:2 kommer att läggas utmed de befintliga stenmurs- och vegetationsgränserna vilka skall sparas och bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Sträcket av högre ädellövträd som ligger väster om planerat

--	--	--	--	--

bostadsområde är så pass glest att det ger god genomsikt. Trädkronorna kommer dock sommartid att skymma havsutsikten för vissa av bostäderna.

Planområdet har utnyttjats som jordbruksmark sedan lång tid tillbaka och landskapet präglas av detta.

Ett flertal fornlämningar har hittats i området och vittnar om att människor har bott här under lång tid. På områdets nordligaste del kommer inte de planerade bostäderna att byggas på områden med i dag kända fornminnen.”

Området som ansökan avser ligger utmed Norrbackegatan. Området karakteriseras av jordbruksmark med detaljplanelagt område intill för bostäder och verksamheter.

Område för fornlämningar är utpekad längs tomternas östra gränser.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät genom att intagas i verksamhetsområde.

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

Det finns inga arter inventerade i området då det brukats som jordbruksmark.

Området består idag av jordbruksmark i form av åker.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har inte getts tillfälle att yttra sig då förvaltningen är negativ till åtgärden och sökande ej har besvarat utsänt begäran om yttrande.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Inget svar har inkommit trots utskickad påminnelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-26.

Ansökan, 2023-09-11.

Situationsplan i pdf, 2023-09-11.

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

Motivering

Åtgärden utgör visserligen en komplettering till befintlig bebyggelse men går in på jordbruksmark som i tidigare detaljplan för området var satt som natur för att bevaras.

Marken i det aktuella fallet utgör brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får, enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken, tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I förarbetena (prop. 1985/86:3 s. 158) anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark (Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087–15). I detta fall placeras ansökt åtgärd på mark som nyligen brukats och därmed visat sig lämplig för detta.

I aktuellt ärende har vi att väga det allmänna intresset att bevara brukningsvärd jordbruksmark med det enskilda intresset att bygga på platsen.

Då platsen i tidigare detaljplan var utpekad som natur så var aldrig meningen att platsen skulle bebyggas utan marken skulle bevaras öppen och med ett avstånd mellan bostadsbebyggelsen i norr och verksamheterna i söder.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att åtgärden motverkar ett rationellt jordbruk och går i strid mot tidigare detaljplans intentioner. Med hänsyn till det enskilda intresset av att bebygga platsen bedömer förvaltningen att det allmänna intresset av att bevara miljön och brukningsvärd jordbruksmark väger tyngre. Platsen anses därför inte lämplig för den ansökta åtgärden.

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

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Jäv

Hilda Karlsson, bygglovschef, anmäler sig jävig i ärendet och deltar inte i beredning av eller beslut i det.

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.

--	--	--	--	--



Djupvik 1:93 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att att avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av bostadshus med 21 m² byggnadsarea.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 10 072 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Den ansökta åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 30 § plan- och bygglagen (PBL).
Nuvarande detaljplans undantagsbestämmelser är inte tillämpliga på denna fastighet.

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

Upplysningar

Avgift: 10 072 kronor skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av uterum 13 m² och tak 8 m². Den avsåg tidigare även tillbyggnad av ett cykelskjul men detta har tagits bort.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 101.

Fastigheten består idag av en huvudbyggnad på 117 m² med en attefallstillbyggnad på 15 m² samt en fristående attefallare på 25 m² och en friggebod på 15 m². Attefallare och friggebod får man ha utöver de antal byggnader som planen anger.

Enligt gällande detaljplan får enbart en byggnad byggas, är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3,5 m, maximal taklutning får vara 30 grader, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från tomtgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en totalbyggnadsarea på 138 m², har en byggnadshöjd som understiger 3,5 m, har en taklutning mellan 2,5 till 30 grader, placeras mer än 4,5 m från tomtgräns, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Med sökt åtgärd gällande tillbyggnad på bostadshuset så skulle huvudbyggnadens totala area uppgå till 138 m²(exkl attefalltillbyggnad), vilket är en överyta på 38 %

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-26.

Fasadritning, 2023-09-07.

Fasadritning, 2023-09-07.

Sektionsritning, 2023-09-07.

Planritning, 2023-09-07.

Situationsplan i pdf, 2023-09-07.

Bedömning

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

Detaljplanens undantagsbestämmelser är inte tillämpliga på denna fastighet.

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

- byggnadsarean 138 m² mot gällande max 100 m²,

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Sökande har vid tidigare bygglovsansökan fått godkänt en liten avvikelse på 10%, vilket är inom ramen för en så kallad liten avvikelse i lagens mening.

Planarbete är påbörjat för området i Djupvik som fastigheten ligger inom.

Enligt 9 kap 28 § plan- och bygglagen:

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

Med stöd av ovanstående så föreslår förvaltningen att ett beslut om anstånd tages i väntan på att en ny detaljplan tas fram som troligtvis kommer ge en utökad byggrätt för området eller att ansökan om bygglov avslås då åtgärden inte uppfyller kraven på en liten avvikelse.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektören redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar att det finns avvikelser i området men att de beviljades innan arbetet med en ny detaljplan var påbörjat.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar vidare att nuvarande detaljplan inte tillåter ansökt åtgärd om bygglov. Arbetsutskottet föreslår därför avslag på ansökt åtgärd men uppmanar sökande att återkomma med en ny ansökan när arbetet med den nya detaljplanen är klart.

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.

--	--	--	--	--



BN 2022/1041 Högsrum 15:9 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att avslå bygglov för tillbyggnad av bostadshus med 18 m² byggnadsarea (18 m² bruttoarea).
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 8 316 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

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

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

- placering på mark som inte får bebyggas,

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Upplysningar

Avgift: 8 316 kronor skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av bostadshus med 18 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 66 (08-HGR-515).

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 200 m² för huvudbyggnad och 50 m² för uthus eller annan gårdsbyggnad, punktprickad mark får inte bebyggas.

--	--	--	--	--

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 18 m² och placeras helt på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har inte hörts i ärendet då förvaltningen ställer sig negativ till åtgärden.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökanden inkom med ett yttrande tillsammans med de senaste inskickade handlingarna och vidhåller sin ansökan med en mindre justering på ytan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-27.

Fasad, plan och sektionssritning, 2023-09-29.

Situationsplan, 2023-07-26.

Ansökan, 2022-09-02.

Bedömning

Förslaget har omarbetats två gånger sedan den ursprungliga ansökan skickades in. Det ursprungliga förslaget på 30 m² minskades ner till 15 m² för att sedan landa på dagens 18 m². Förvaltningen har i varje steg kommunicerat att hela åtgärden placeras på punktprickad mark som inte får bebyggas och att förslaget vid prövning kommer att vara att avslå ansökan men sökande har valt att gå vidare med det nuvarande förslaget.

I sitt yttrande skriver sökande att den fastighet som ligger mellan hennes fastighet och vägen tillhör en vägsamfällighet. Sökande skriver vidare att det vid ett möte med vägsamfälligheten 1973 beslutades att de fastigheter som gränsar till vägsamfällighetens fastighet ska "ansvara och sköta dessa ytor som om de vore deras egna". Enligt den karta som sökande har skickat in syns det att området öster om hennes fastighet, som tillhör vägsamfälligheten och som fastighetsägaren då ska sköta om, är ca 824 m² stort. Sökande vill framföra att hon har ett ca 800 m² stort område som hon ska ansvara och sköta samt att gränsen mellan hennes fastighet och den östra yttre gränsen för vägsamfällighetens fastighet är 23 meter.

Fastighetsägaren avslutar med att påpeka att tillbyggnaden, som hon avser att använda för rekreation och odling, inte kan medföra någon varken stor eller liten olägenhet då den inte gränsar mot någon bebyggelse.

Den totala tillåtna ytan på tillbyggnadaden tillsammans med den befintliga byggnadsarean på bostadshuset bedöms inte överskridas.

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

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

- placering på mark som inte får bebyggas,

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



Klinta 5:46 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 2

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 2 för 10 platser.

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 7 554 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (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. Lag (2014:900).

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

Upplysningar

Avgift: 7 554 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed väg 136.

Markområdet ligger inom Länsstyrelsens kulturvårdsplan - Köpingsviks vikingatida handelsplats. Platsen bedöms även att ligga inom ett område för fornlämningar.

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

--	--	--	--	--

Ansökan har remitterats till Trafikverket, Borgholms Energi AB och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet. Samtliga instanser har inkommit med svar.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande 2023-10-31.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-31.

Remissvar, 2023-10-03.

Remissvar, 2023-09-28.

Beslut från annan myndighet, 2023-09-28.

Karta, 2023-09-28.

Remissvar, 2023-09-27.

Situationsplan i pdf, 2023-09-12.

Ansökan, 2023-07-22.

Bedömning

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (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. Lag (2014:900).

I ärenden om planläggning och bygglov ska åtgärder utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapbild, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § punkt 1 PBL.

Enligt 3 kap 2 § miljöbalken (MB) ska stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.

Borgholm Energi och Trafikverket har enligt sina yttranden inga invändningar mot åtgärden. Dock poängterar Trafikverket att inga fasta föremål såsom fordon inte får placeras inom vägens säkerhetszon, vilken är 9 meter från väggkant.

Enligt Länsstyrelsen har ansökan om tillstånd för att göra ingrepp inom fornlämningsområdet gjorts. Däremot har inte fått tillstånd givits för att göra ingrepp inom det område som bygglovansökan avser.

I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm - Köpingsvik har man medvetet valt att se landborgskanten som en naturlig gräns mellan det agrara landskapet och den del av Köpingsvik som främst används för turismen.

--	--	--	--	--

Den valda platsen innebär att man passerar den naturliga gränsen där den exploaterade delen av Köpingsvik möter det agrara öppna landskapet. Exploateringen bedöms bryta den befintliga landskapsbilden och påverkar påtagligt områdets karaktär där gränsen suddas ut. Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § 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.

--	--	--	--	--



Hörlösa 13:6 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på tomterna C och D.
- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på tomterna A och B.
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 22 662 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Åtgärden avseende tomtplatserna A och B uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas avseende tomtplatserna A och B

Upplysningar

Avgift: 22 662 kronor, 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 förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus genom avstyckning på tre olika platser. Tomterna är benämnda A,B,C och D..

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger dels utmed Gillberga bygata och en tomt utefter Lövängsvägen. Området karakteriseras av bebyggelse längs med bygatorna omgärdat av jordbruksmark och inslag av lövskog.

Ansökta tomtplatser gränsar till verksamhetsområde för kommunalt vatten men anslutning föreslås ske som avtalskund enligt VA-samordnare på kommunen.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät som avtalskund.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna för tomterna C och D. De har dock gjort bedömningen att enskilt avlopp inte går att ordna för tomterna A och B utifrån markförhållandena på platsen.

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

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade inom tomterna A och B. Ett fåtal inom tomt C och inga inom tomt D.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Ägarna till fastigheten Hörlösa 12:4 och 12:5 skriver i sina yttranden att det finns ett servitut för väg sydöst om deras fastighet. Ansökta tomterna A och B placeras inom område för detta servitut.

Ägarna till fastigheten Hörlösa 2:18 påpekar i sitt yttrande att byggnads placering kan komma att påverka deras framtida möjligheter till solpaneler samt utsikt och insyn från deras fastighet.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har till dags datum inte inkommit med något yttrande, sista svarsdatum är 2023-11-07

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-31.

Situationsplan i pdf, 2023-09-20.

Ansökan, 2023-05-10.

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

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

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

--	--	--	--	--

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.

Motivering

Åtgärden avseende tomtplatserna C och D utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen.

Enligt miljöenheten går avlopp att ordna med vattentoalett för de tänkta tomterna och enligt Borgholm Energi kan tomterna anslutas till kommunalt vatten som avtalskund.

Åtgärden avseende tomterna C och D uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas avseende tomtplatserna C och D

Tomtplatserna markerade med A och B på kartan utgörs av skogsparti med tätvuxen och snårig blandskog med bland annat ädellövträd och enbuskar och bedöms ha höga naturvärden. Den östra delen av fastigheten utgörs av åkermark. När förvaltningen gjorde ett besök 2023-07-19 i området fann man 16 ekoxar på träden på Hörlösa 10:23 och enligt dess fastighetsägare fanns det även ekbockar i området. Denna fastighet gränsar till det lilla skogsparti som ansökan avser. Med hänvisning till att man fann fridlysta skalbaggar ca 70 m ifrån de ansökta tomtplatserna samt med hänvisning till växtlighetens art så bör det kunna finnas ett rikt djurliv och höga naturvärden som gör platsen olämplig att exploatera.

Tomtplatserna A och B bedöms även vara olämplig för enskilt avlopp på grund av markens låga genomsläpplighet i det kompakta lerlagret, endast matjordslagret bedöms vara lämpligt att infiltrera i och då lagret är mindre än en halvmeter tjockt är det inte tillräckligt för att säkerställa en godtagbar rening av avloppsvattnet. Med hänsyn till platsen höga naturvärden krävs en naturvärdesinventering (vilket i så fall bekostas av sökanden) för att avgöra om det går att ordna med en farbar väg.)

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

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

Åtgärden avseende tomtplatserna A och B uppfyller inte kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas avseende tomtplatserna A och B

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglövshandläggare 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.

--	--	--	--	--



Köpings Kyrka 1:1 Åtgärder utförda utan lov nybyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden

att ta ut en byggsanktionsavgift av Borgholm Energi AB med 43 312 kronor, enligt taxan antagen i kommunfullmäktige, för att ha uppfört en transformatorstation utan erforderligt bygglov och startbesked.

Lagstöd

Det krävs bygglov för uppförande av en transformatorstation enligt 6 kap 10 § plan- och byggförordningen. En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats enligt 10 kap 3 § PBL.

Om en åtgärd påbörjas utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51 § plan- och byggförordningen (PBF).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 PBF.

Upplysningar

Avgift: 43 312 kronor. 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

En ansökan om bygglov inkom 2022-05-24 för uppförande av en transformatorstation på fastigheten Köpings Kyrka 1:1. Ansökan var inte komplett när den inkom och trots påminnelser att inkomma med de saknade handlingarna blev aldrig ärendet komplett. Ärendet avvisades därmed 2023-09-06.

En ny ansökan om bygglov för transformatorstation på samma plats och med samma utseende inkom 2023-09-14. Vid grannhörandet framkom det att transformatorstationen redan var uppförd. Bygglövsärendet är ännu inte avgjort.

--	--	--	--	--

Vid granskning av flygfoton i förvaltningens kartsystem så syns transformatorstationen tidigast på 2023 års flygfoto. I google maps gatuvy kan man se att transformatorstationen åtminstone har varit uppsatt sedan i augusti 2022.

Enligt plan- och bygglagen (PBL) får en åtgärd som kräver lov eller anmälan inte påbörjas utan startbesked.

Förvaltningen har 2023-10-27 skickat en begäran om yttrande till Borgholm Energi AB då det är de som har låtit uppföra transformatorstationen. I brevet informerades även om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. Brevet innehöll information om möjligheten till att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-10-27.

Beräkning byggsanktionsavgift, 2023-10-27.

Fasad och planritning, 2023-10-26.

Anmälan, 2023-10-24.

Bedömning

Det krävs bygglov för uppförande av en transformatorstation enligt 6 kap 10 § plan- och byggförordningen. En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats enligt 10 kap 3 § PBL.

Om en åtgärd påbörjas utan startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51 § plan- och byggförordningen (PBF).

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 PBF.

Transformatorstationen är 13 m² och därmed ska byggsanktionsavgiften uppgå till 43 312 kronor enligt uträkningen i bilagan. Byggenheten föreslår därmed nämnden att ta ut sanktionsavgiften av den som begick överträdelsen Borgholm Energi AB.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder sig Borgholms kommun 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

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

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

--	--	--	--	--



§ 152

Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- Inkommande skrivelse angående planarbete på Norrböda 3:22 där förvaltningen kommer att svara avsändaren.
- Inbjudan för diskussion om bussförbindelser på östra sidan av Öland som skickats av medborgare på östra Öland. Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott tackar för inbjudan.

--	--	--	--	--