



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands utbildningscenter 09:00–11:00		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande		
Övriga närvarande	Ann Moreau, sekreterare Sven Jansson, miljöchef Ulf Grandin, byggnadsinspektör Anja Bylin, miljöinspektör § 40 Leon Hansson, planchef § 41 Helen Wertwein Haaviko, GIS-samordnare/Miljöhandläggare § 41 David Nyberg, byggnadsinspektör § 42–43 Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 44–45 Johan Berg, praktikant byggenheten § 42–45		
Justerare	Marcel van Luijn	med Axel Andersson som ersättare	
Justerings plats och tid	Digitalt 2024-03-12 klockan 14:00		
Underskrifter			
	Sekreterare		
	Ann Moreau		
	Ordförande		
	Lars Ljung		
	Justerare		
	Marcel van Luijn		

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2024-03-13

Datum då anslaget tas ned

2024-04-03

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 37	Godkännande av dagordning		3
§ 38	Anmälan av jäv		4
§ 39	Val av justeringspersoner och justeringsdatum		5
§ 40	██████████ Förslag till beslut om kommunikering	2023/353	6 - 11
§ 41	ÅKETORP 5:1 Planbesked för bostadsändamål	2023/1179	12 - 15
§ 42	BÄCKALUND 2:6 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus permanentboende	2023/1187	16 - 18
§ 43	ÅKETORP 5:1 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2023/1223	19 - 21
§ 44	GRANKULLA 11:10 Förhandsbesked nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2023/1082	22 - 24
§ 45	KASTANJEN 16 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus samt tillbyggnad av bostadshus och nybyggnad av carport	2023/857	25 - 27
§ 46	Övriga frågor och information		28



§ 37

Godkännande av dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

Ärendebeskrivning

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

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

Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och 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.



§ 38

Anmälan av jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott konstaterar

att ingen anmäler jäv till dagens sammanträde.

Ärendebeskrivning

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

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

Dagens sammanträde

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

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

--	--	--	--	--



§ 39

Val av justeringspersoner och justeringsdatum

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande väljs Marcel van Luijn och som ersättare Axel Andersson att justera dagens protokoll

att protokollet justeras tisdag 2024-03-12, klockan 11:00 i Stadshuset plan 2

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.

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

--	--	--	--	--



Förslag till beslut om kommunikering

Beslut

miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att notera att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott saknar delegation att ta beslut i brådskande ärenden
- att överlåta beslutet till ordföranden
- att överlämna informationen till miljö- och byggnadsnämnden för kännedom.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta om att kommunicera förslag till beslut till

1. Genomföra en fackmannamässigt utförd inventering av inomhusmiljön på fastighetens nedre/bottenplan. Inventeringen ska utföras av oberoende konsulter med dokumenterad erfarenhet.

Inventeringen ska som minst innehålla:

- a) En förteckning över fastighetens lägenheter och övriga utrymmen på nedre plan. Förteckningen ska innehålla det nationella lägenhetsregistrets lägenhetsnummer.
- En planritning över hela fastigheten ska bifogas.
- b) En ventilationsutredning (luftflödesmätning) av fastighetens nedre plan. I rapporten över ventilationsutredningen ska redogörelse över tilluft och frånluft ingå, samt uppmätta resultat invid ventilationsdonen.
 - c) En fukt- och mögelutredning i samtliga lägenheter och övriga utrymmen i byggnadens nedre plan.
 - d) En undersökning av temperaturer och drag i samtliga lägenheter på nedre plan.

Inventeringen ska vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda **senast två månader från det att slutligt beslut delgivits**.

- [REDACTED]
2. Ta fram en detaljerad åtgärdsplan utifrån ovanstående inventering, som beskriver planerade åtgärder för att undanröja vart och ett av de uppdagade problemen som framkommit, samt en tidsplan för dessa.

Åtgärd av lägenhet 10 och vad som återstår av påbörjad sanering ska prioriteras att bli färdigställd i första hand, därefter övriga lägenheter.

Åtgärderna ska vara långsiktiga och fackmannamässigt utförda.

Åtgärds- och tidsplanen ska vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda **senast 3 månader från det att slutligt beslut delgivits.**

3. Åtgärdskontroll ska utföras av fackmannamässigt sakkunnig inför montering av ny golvkonstruktion, samt före montering av nya över golv.

Åtgärderna ska efter utförande styrkas genom fackmannamässig besiktning, som ska vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda **senast nio månader från det att slutligt beslut delgivits.**

[REDACTED]

Slutligt beslut kommer att skickas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistrets anteckningsdel.

Slutligt beslut kommer att förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten till dess att utförda åtgärder har styrkts genom fackmannamässig besiktning.

Om åtgärder inte vidtagits till utsatt tid enligt slutligt beslut kan miljö- och byggnadsnämnden besluta om ett föreläggande förenat med löpande vite.

Ett klagomål angående dålig lukt i en bostadsrätt på fastigheten [REDACTED]

[REDACTED] inkom till miljö- och byggnadsnämnden

2023-03-22. [REDACTED] är fastighetsägare. På fastigheten finns ett flerbostadshus med bostadsrätter i tre plan.

Enligt klagomålet kunde lukten härledas till fuktskador i bostadshusets grundkonstruktion, vilket bekräftas av en utredning bostadsrättsföreningens styrelse (styrelsen) lät konsultföretaget Conservator utföra i oktober 2022.

Utredningen påvisade mikrobiell påväxt samt lukt av kloranisoler på organiskt material i anslutning till bostadshusets bottenplatta. Klo- ranisoler uppstår när byggnadsmaterial innehållandes klorfenoler utsätts för fukt över kritisk nivå.

Bostadsrättsinnehavaren upplevde att styrelsen inte vidtog lämpliga åtgärder och kontaktade därför miljö- och byggnadsnämnden.

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

--	--	--	--	--

Miljöinspektör kontaktar styrelsen som uppger att de avser att åtgärda de skador som Conservator noterat, men att de behöver klartecken från bostadsrättsinnehavaren. Enligt föreningens stadgar, som inkommer till miljö- och byggnadsnämnden

2023-05-05, ska föreningen stå för saneringen i grundkonstruktionen medan bostadsrättsinnehavaren ansvarar för återställandet av ytskikt i lägenheten. Bostadsrättsinnehavaren behöver även ordna ett alternativt boende under tiden för sanering.

2023-06-16 meddelar klagande att de kontaktat styrelsen då de vill att saneringen ska påbörjas, men att ingenting händer. Miljöinspektör tar kontakt med styrelsen och kommunikering skickas 2023-07-03.

2023-08-02 ber styrelsen om förlängd svarstid på kommunikeringen då en ny undersökning av Conservator var planerad till 2023-08-10. Utlåtandet från den nya undersökningen inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2023-09-07. I utlåtandet konstateras förekomst av klorfenoler och kloranisol i lägenhetens golvspånskivor.

Beslut om åtgärder togs 2023-09-22. Enligt föreläggandet ska lägenheten saneras och grundkonstruktionen återställas. Vid eventuell upptäckt av ytterligare skador ska dessa åtgärdas. Styrelsen/bostadsrättsföreningen ska även undersöka omfattningen av skador över hela bottenplattans grundkonstruktion. Samtliga åtgärderna ska vara utförda senast 2023-11-30.

2023-12-12 meddelar styrelsen att åtgärder är utförda och att de anser sig vara klara. Conservator ska utföra slutbesiktning och meddela resultat av undersökningen av övriga bottenplattan.

Conservators rapport inkommer 2024-01-16 till miljö- och byggnadsnämnden. Det framgår där att golvet har rivits ut från lägenheten. I övrigt ligger mycket byggmaterial kvar på golvet och tråklossar under bjälkar ligger kvar direkt mot betongplattan. I ytterväggen påträffas trä med mikrobiella skador. Förutom den sanerade lägenheten har ytterligare tre lägenheter undersökts. Lukt av kloranisol har konstaterats i samtliga.

Kontakt togs med styrelsen 2024-02-02 för att se om ytterligare åtgärder vidtagits efter Conservators rapport kommit. Styrelsen meddelar 2024-02-12 att redogörelse ska skickas inom kort.

Beslutsunderlag

Lagstöd

Miljöbalken (1998:808) 2 kap 3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

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

--	--	--	--	--

9 kap 3 § Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

26 kap 9 § En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

26 kap 14 § Beslut om förelägganden eller förbud får förenas med vite.

26 kap 22 § Den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa. Beslut om undersökning får förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten eller annan egendom till dess undersökningen är slutförd.

Bilaga 1: Conservator, "Förenklad rapport, Undersökning av luktproblem i lägenhet" (Objekt: Lgh 10), ankomstdatum 2023-05-05

Bilaga 2: Conservator, "Utlåtande, Bedömning av golvytskikt" (Objekt: Lgh 10), ankomstdatum 2023-09-07

Bilaga 3: Conservator, "Rapport, Undersökning och kontroller av golv och ytterväggskonstruktioner" (Utvalda objekt: Lgh 2, 11 och 16), ankomstdatum 2024-01-16

Bedömning

Bostadsrättsinnehavaren har enligt uppgift känt en avvikande lukt i bostaden sedan inflyttningen under hösten 2021. Detta påtalades till bostadsrättsföreningens styrelse, som lät konsultföretaget Conservator genomföra en undersökning i aktuell lägenhet för att lokalisera källan till luktproblemet. Enligt Conservators rapport som upprättats efter undersökningen och som inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2023-05-05, framgår att organiskt byggmaterial ligger oskyddat direkt mot bottenplattan. I materialet noterades mikrobiell påväxt, förhöjd fuktighet samt lukt av kloranisol. Kloranisoler kan bildas när trämaterial behandlat med impregneringsmedel innehållande klorfenoler utsätts för fukt och mikroorganismer. Klorfenoler påträffades i den aktuella lägenhetens golvspånskivor samt i tryckimpregnerade delar i golvkonstruktionens regelverk. Med hjälp av indikationsrök konstaterades även att tydliga luftströmmar går från golvkonstruktionen in i bostadsrätten.

Klorerade fenoler användes fram till och med 1970-talet som träskyddsmedel. Kloranisoler kan lukta starkt även i mycket låga halter. Lukten påminner om den från mikrobiella skador och lukterna kan lätt förväxlas med varandra. Lukten från

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

--	--	--	--	--

klorerade fenoler brukar sätta sig i fibrösa material såsom möbler, kläder, plast och liknande.

På uppdrag av [REDACTED] har Conservator utfört undersökningar och kontroller av golv samt ytterväggskonstruktioner av ytterligare 3 lägenheter (lägenheter 2, 11 och 16) på flerbostadshusets nedre plan. Detta för att skapa sig en bild av om liknande skador förekommer i andra marklägenheter än lägenhet 10, som tidigare undersökts och där skador har konstaterats. I rapporten som inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2024-01-16 framgår att golvkonstruktionen i utvalda lägenheter delvis är utförd med träskyddsbehandlat virke, som avger lukt som påverkar inomhusmiljön. Förekomst av lukter som kan härledas till råttor, samt rent fuktrelaterade lukter, noterades också.

Golvkonstruktionerna bedöms vara i behov av åtgärder och underlag för åtgärder har tagits fram i rapporten.

Conservator utförde stickprovsmässiga kontroller av ytterväggar mot norr, som visade att även ytterväggen har fukt och luktskador som bedöms kunna påverka inomhusmiljön negativt. Åtgärdsförslag har tagits fram och beskrivs i rapporten.

Angående skadebild på golvkonstruktionen visade undersökningen att regelverket är uppklossat med träskyddsbehandlat virke som saknar fuktskydd mot betongplattan. Från byggnadsmaterial i golvkonstruktionen känns tydligt avvikande lukt av kloranisol. Förekomsten av träskyddsbehandlat virke i kombination med fuktpåverkan via betongplattan bedöms vara en starkt bidragande orsak till lukt i lägenheterna. Det har även konstaterats aktivitet av råttor i golvkonstruktionen. Råttorna har bidragit till skador i konstruktioner som bedöms påverka inomhusmiljön.

För att åtgärda brister i golvkonstruktionen förordas i rapporten att befintliga golvkonstruktioner rivs ut i sin helhet, samt att en omsorgsfull sanering av betongplattan genomförs. Kontroll ska utföras av sakkunnig inför montering av ny mekaniskt ventilerad golvkonstruktion, samt före montering av nya övergolv.

För att utreda skadebild i väggar har stickprovsmässiga håltagningar gjorts, som har påvisat skador och fuktrelaterade problem i ytterväggen. I lägenhet 10 som var utriven har konstruktioner varit åtkomliga och skador konstaterats i väggens nedre delar och under fönster. Luftspalt sagnades mellan isolering och tegelfasad och regelkonstruktionens fuktskydd är bristfälligt.

Konstruktionsutförandena skiljer mellan olika provplatser. I lägenhet 2 saknas ångspärr vid kontroll av ytterväggskonstruktionen. De skador som förekommer i ytterväggen bedöms påverka inomhusmiljön.

För att åtgärda skador i väggkonstruktionen föreslås, i rapporten, att allt skadat material ska ta bort och ersättas med nytt. Befintlig ytterväggskonstruktion bedöms som bristfällig ur ett fukttekniskt perspektiv. Utförandet bedöms ha brister gällande lufttätethet och isolerförmåga.

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

--	--	--	--	--

Konsekvensanalys

Verksamhetsutövare, som i detta fall utgörs av bostadsrättsföreningen, är skyldiga att vidta åtgärder för att förebygga och avhjälpa konstaterade skador som kan leda till olägenhet för människors hälsa.

När fuktskador inte åtgärdas kan mögel, bakterier, alger och kvalster växa till. Dessutom kan fuktskador leda till nedbrytning av bygg- och inredningsmaterial, vilket ökar risken för avsöndring av kemiska ämnen till luften. Dessa kan ge hälsobesvär såsom luftvägsbesvär och andra överkänslighetsreaktioner. Riskerna med fukt- och mögelskador är inte helt klarlagda. Personer som har allergier, astma eller känsliga luftvägar och slemhinnor får i högre grad än andra besvär av att vistas i fukt- och mögelskadade miljöer. Barn och ungdomar är också extra känsliga.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning utifrån Conservators rapporter är att boendemiljön på [REDACTED] utgör en olägenhet för människors hälsa i lägenheter på nedre plan. Att bo i byggnad med förhöjd fukthalt och mikrobiell påväxt i byggmaterialet kan generera negativa hälsoeffekter.

För att få avsedd verkan och säkerställa att åtgärdandet av fastigheten blir av bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att det är nödvändigt med ett vitesföreläggande. Det tydliggör också för [REDACTED] vilka förväntningar som finns angående åtgärdstakten. [REDACTED] vilket bedöms tillräckligt för att motivera fastighetsägaren att åtgärda fastigheten inom utsatt tid.

Delgivning

Beslut om kommunikering, innan slutligt beslut fattas i ärendet, delges [REDACTED] med mottagningsbevis.

Beslut skickas med information om möjlighet att lämna kompletterande information och synpunkter under kommunikeringstiden fram till och med **2024-03-27**. Efter detta avser Miljö- och byggnadsnämnden att fatta ett beslut baserat på tillgänglig information. Det slutliga beslutet kommer att kunna överklagas.

Beslutet skickas till

- miljö- och byggnadsnämnden för kännedom
- [REDACTED]

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

--	--	--	--	--



ÅKETORP 5:1 Planbesked för bostadsändamål

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela negativt planbesked

att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 21 000 kronor, enligt taxa antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2023-12-06 och gäller fastighet Åketorp 5:1. Fastigheten är idag brukad åkermark, ca 6,7 hektar. Syftet med ansökan är att möjliggöra ny sammanhållen bostadsbebyggelse med förslag på ca 20–25 byggbara tomter. Platsbesök gjordes i januari 2024.

Beslutsunderlag

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-01-30

Tjänsteskrivelse 2024-01-30

Bedömning

Fastigheten är belägen ca 600 m öster om väg 136 och Halltorps gästgiveri, norr om Halltorpsgatan. Fastigheten är ca 6,7 hektar stor. Söder om Halltorpsgatan finns befintlig sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger insprängd i ett relativt öppet jordbrukslandskap där åkermark samt ängs- och betesmarker (typ alvarsmark) ingår i ett större obebyggt område mellan Halltorpsgatan i söder och Greby i norr. Jordbruksskiftena är ofta avgränsade av stenmurar. Åkermarken inom Åketorp 5:1 nyttjas vid tillfället för vallgräsodling.

Markområdet och förutsättningar

Fastigheten består av åkermark inramad av stenmurar med en större åkerholme (fornlämning) i nordöstra delen av området. På södra sidan om Halltorpsvägen och planområdet finns befintlig sammanhållen bebyggelse, vilka utgörs av bostäder. Bostäderna ligger inom planlagt område. Här finns 68 registrerade bostäder (fastigheter), varav det på 11 fastigheter finns 16 invånare som är skrivna/bosatta i kommunen. Planområdena söder om Halltorpsvägen har därmed karaktär av fritidsboende.

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare. Fastigheten ligger inte inom markområde som utretts inom fördjupad översiktsplan. Markområdet är inte utpekad för bebyggelse i översiktsplanen (ÖP2002).

Gällande översiktsplan från 2002 säger att Jord- och skogsbruk är viktiga näringar i kommunen och det värdefulla odlingslandskapet är ett resultat av många generationers odlarmöda och djurhållning. Jordbruket är den till ytan allra största näringen i kommunen.

Området gränsar i söder till riksintresse för naturvård, Mittlandsområdet. En stor del av Mittlandsområdets biologiska värde ligger i dess mångfald och mosaiken mellan olika skogs- och naturtyper.

Platsen ligger mellan två Natura 2000-områden. Ca 1 km i väster ligger Halltorp, habitatdirektivet (ekoxe, guckusko, läderbagge, större ekbock, större vattensalamander), ca 2 km i öster ligger Karås, habitatdirektivet (smalgrynsnäcka, större vattensalamander).

Landsvägen 136 är av riksintresse för kommunikation och utpekad för transport av farligt avfall.

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

Aktuell fastighet gränsar till naturreservat i söder, Västra Sörby. Övriga naturreservat som ligger väster om väg 136 är Halltorp och strandskogen.

Generellt biotopskydd, stenmurar förekommer runt fastigheten samt stenrösen.

I planområdet förekommer fornlämningar i form av två kända rösen. Både norr och söder om aktuellt planområde finns större fornlämningsområden registrerade. Föreslagen exploatering kan riskera påverka fornlämningar. Troligen kommer en arkeologisk förundersökning att krävas för att kunna avgränsa lämningarna.

Fastigheten ingår i lantbruksenhet, bebyggd. Åkermarken har av insamlade data från Lantmäteriet och Jordbruksverket bedömts på sina produktionsvärden och sammanställts av Länsstyrelsen. Drygt 4 hektar av åkermarken har bedömts innehålla höga produktionsvärden, resterande yta bedöms innehålla normala produktionsvärden. Vid besök den 17 januari 2024 konstaterades att balar med insamlad vall fanns på aktuell fastighet. Länsstyrelsens bedömning är troligen korrekt gällande åkermarkens produktionsvärden. I annat fall ska information om produktionsvärde inlämnas av den som nyttjar åkermarken för vidare bedömning.

Åkermarken bedöms vara lättillgänglig för jordbruksmaskiner och ingår i ett större sammanhängande jordbruksområde med omgivande betes- och åkermarker.

Naturvärden är i regel inte så höga på mark där det odlas vall. Naturvärden kan finnas i kanten på planområdet längs stenmurar och vid och omkring odlingsröset.

Markfuktighetsindex visar på att det kan stå vatten i delar av området vid hög nederbörd eller vid snösmältning. Även Länets klimatanalys visar på risk för instängda områden (vatten) i delar av planområdet.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. I Halltorpsgatan finns kommunalt VA.

En luftledning med två 50 kV ledningar sträcker sig från söder till norr ca 35–40 meter från planområdet. Minsta tillåtna avstånd mellan en högspänningsledning och närmaste byggnadsdel beror på ledningens spänning samt dess placering. Det horisontella avståndet ska vara minst fem meter vid en ledning för högst 55kV.

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

--	--	--	--	--

Väg 136 ligger ca 600 meter från planområdet och är belägen på en högre höjd än planområdet. Trafikbuller kan uppstå från väg 136, men osäkert hur stor påverkan blir då det inte gjorts någon bullerutredning.

Vid väg 136 finns goda möjligheter till kommunikation även via bussförbindelser, hållplatser finns. Vid tillkommande bostäder kan korsningens utformning att behöva ses över med anledning av såväl ökad biltrafik som en ökad mängd oskyddade trafikanter som belastar korsningen.

Om marken skulle planläggas för bostäder kan intilliggande jordbruksmark och betesmark innebära störningar i form av buller från jordbruksmaskiner, lukt och flugor från betande djur och vid spridning av gödsel.

Lagstöd

Mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap 4§, 16§ PBL).

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga allmänna intressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (3 kap. 4 § miljöbalken, MB).

Platsens förutsättningar ska avgöra om marken är lämplig för föreslagen åtgärd (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL).

Upplysningar:

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap 2 § PBL (SFS 2010:900).

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas enligt 13 kap 2§ PBL (SFS 2010:900).

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

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

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

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

Avgift

Den sökta åtgärden uppfyller kriterierna för Stor åtgärd enligt gällande Plan- och byggtaxa. Avgiften beräknas till 21 000.-. Faktura skickas senare.

Konsekvensanalys

Nya bostäder föreslås på Jordbruksmark, åkermark om ca 6,7 hektar, som tas i anspråk för ny sammanhållen bebyggelse. Marken bedöms som brukningsvärd med höga till normala produktionsvärden.

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

--	--	--	--	--

Fornlämningar finns registrerade inom planområdet och kräver troligen en arkeologisk förundersökning för att kunna begränsa fornlämningarnas utbredning.

En avrinningsanalys och en analys av instängda områden samt markfuktighetsindex visar att vatten kan bli stående inom planområdet vid hög nederbörd och vid snösmältning.

För att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för vatten följs krävs det en dagvattenutredning för området.

Uppförande av nya bostäder på platsen bedöms innebära förlust av jordbruksmark, och står i konflikt med det utpekade intresset av bevarande av jordbruksmark. Aktuell mark ligger inom ett större sammanhängande markområde med omgivande betes och åkermarker. Brukningsvärda arealer är även nödvändiga med tanke på återkommande torkperioder.

Att ta brukningsvärd åkermark i anspråk utanför tätorter och sammanhållen bebyggelse bedöms innebära negativ påverkan på hushållning med naturresurser. Ändringen är irreversibel och effekten blir minskad jordbruksmark. Borgholms kommun har stora djurbesättningar som kräver mark för såväl grönfoder-vall, odling, bete som för spridningsarealer av gödsel. I närområdena finns flera pågående produktionsplatser.

Bostadsnära åkermark blir mindre brukningsvärd för lantbrukare eftersom det gäller särskilda regler för luktstörning, buller, spridning av gödsel och växtskyddsmedel när det sker inom detaljplanlagt område och nära bostäder. Detta betyder att även intilliggande jordbruksmark på sikt minskar sitt brukningsvärde. Gradvis kan denna utveckling innebära att kommunens jordbruksareal minskar ytterligare.

Det finns inte stöd i kommunens översiktsplan för utveckling av bostäder i detta läge.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att det saknas förutsättningar för att planlägga området för bostäder enligt förfrågan.

Dagens sammanträde

Planchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott diskuterar ärendet där förvaltningen ställt sig negativa till åtgärden.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut

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

--	--	--	--	--



BÄCKALUND 2:6. Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus, permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 22 662 kronor enligt taxa antagen i kommunfullmäktige.

Upplysningar

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § Plan- och bygglagen(PBL) genom att vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen lämpligt färg, form och helhetsverkan.

Dispens från fridlysningsbestämmelserna behöver sökas hos länsstyrelsen innan åtgärden kan utföras.

Tillstånd för arbete inom vattenskyddsområde krävs innan åtgärden kan påbörjas. Tillstånd söks hos Borgholms kommun.

Berörda grannar ska även vid ansökan om bygglov ges möjlighet till yttrande innan bygglov beviljas.

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Görs inte bygglovsansökan inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

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.

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 två bostadshus på fastigheten Bäckalund 2:6, skifte 7.

--	--	--	--	--

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger väster om Byrumsvägen. Området karakteriseras av befintlig bostadsbebyggelse omringat av jordbruksmark.

Området ligger inom vattenskyddsområde – ytvatten skyddszon.

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

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

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Ansökan har remitterats till Borgholm Energi AB.

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

Ägaren till fastigheten Bäckalund 2:16 skriver i sitt yttrande att han förutsätter att inga byggnader placeras närmre gräns än 4,5 meter. Han hoppas också att viss skog ut mot Byrumsvägen behålls då den fungerar som ljuddämpare mot väg ljud.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden som information. Sökande har inkommit med ett svar där han skriver att kraven från berörd granne är rimliga och kommer att tas hänsyn till.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2024-01-23

Ansökan, 2023-12-08

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.

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

--	--	--	--	--

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen. Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) bedöms uppfylla.

Avseende grannens synpunkter angående avstånd till tomtgräns är det något som provas i bygglovet när det väl har inkommit. Gällande att en viss del av skogen ska besparas som ljuddämpare är det inget förvaltningen kan ta ställning till eller villkora i beslutet.

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.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

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

--	--	--	--	--



ÅKETORP 5:1. Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus, permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 8 813 kronor enligt taxa antagen i kommunfullmäktige.

Upplysning

Avgift: 8 813 kronor, faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxa 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 ett bostadshus på fastigheten Åketorp 5:1, skifte 6.

Fastigheten ligger utanför detaljplan men inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger cirka 130 meter från väg 136 på landborgskanten. Området karakteriseras av befintlig fritidshusbebyggelse i en rad väster om platsen med omkringliggande skog och öppna marker.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB. Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten som avtalskund. Ledningsnät för kommunalt spillvatten saknas.

Miljöavdelningen har bedömt att det sannolikt går att ordna enskilt avlopp på platsen.

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

Området ligger inom kulturvårdsplan (Räpplinge socken).

Det finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade i området.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga synpunkter har inkommit ännu, sista svarsdag är 2024-03-13.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande 2024-01-25.

Beslutsunderlag

Situationsplan, 2024-01-08
Sammanställning, 2023-12-20

Bedömning

Ett förhandsbesked innebär att förvaltningen prövar om den tilltänkta åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är alltså en grundläggande princip. I andra kapitlet i plan- och bygglagen (PBL) finns det bestämmelser om våra allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse. Här hänvisas det även till miljöbalken.

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 och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt den av Borgholms kommun antagna översiktsplanen gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller förhandsbesked att åtgärden ska uppfylla bestämmelserna i 2 kap plan- och bygglagen.

Den får inte heller strida mot 3–4 kap miljöbalken. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen till exempel malmbebyggelse. Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsättning överensstämmer med riktlinjerna i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

I översiktsplanen står det också att för ny sammanhållen bebyggelse eller enstaka byggnad inom eller i nära anslutning till de mest attraktiva områdena inom kommunen där det råder stor efterfrågan på tomtmark och där motstående intressen är uttalade bör lämplighetsbedömning ske genom detaljplan, som eventuellt föregås av fördjupad översiktsplan.

Enligt förarbetena (prop. 1985/86:2) till naturresurslagen (NRL) sägs i motivuttalande till 3 kap 1 § (numera 4 kap 1 § MB) bl.a. följande beträffande Öland. (sid. 174): "Det öppna landskap som dominerar Öland är speciellt känsligt för ingrepp av olika slag. Bebyggelse bör därför lokaliseras på ett sätt som är anpassat till landskapet och det befintliga bebyggelsemönstret. Särskild försiktighet bör i vissa fall iakttas med att tillåta spridd bebyggelse, speciellt i områden av den öppna karaktär som jag nyss nämnde och i områden som i huvudsak är opåverkade av bebyggelse eller i övrigt har en orörd prägel."

Tomtplatsen anknyter visserligen åt öster till befintliga tomtplatser men förslaget innebär att den nya tomtplatsen sträcker sin in och emot ett i övrigt obebyggt område som i sin tur skapar en ny bebyggelserad väster om den befintliga som har funnits på platsen sedan 1950-talet.

Motivering

Den befintliga bebyggelsen öster om tänkt tomtplats har varit en fritidshusbebyggelse sedan 1950-talet och att bebyggelsen i sig har en tydlig enkelradig linje från norr till söder. Den linje

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

--	--	--	--	--

som bebyggelsen följer är i stort sett intakt med start från Strandtorp och rakt söderut cirka två kilometer.

Bedömningen är att om en ny rad av bebyggelse ska påbörjas på platsen ska det föregås av ett detaljplanearbete och inte av prövning via förhandsbesked.

Förvaltningen bedömer att förslaget bryter mot bebyggelsemönstret på platsen på ett sådant vis att det inte bedöms lämpligt och därmed inte uppfyller kraven i ovanstående paragrafer i plan- och bygglagen samt miljöbalken.

Åtgärden skulle dessutom få en prejudicerande verkan på området. Ett meddela positivt förhandsbesked för åtgärden öppnar upp för att fler tomter kan tillskapas norrut och på så vis skapa en ny bebyggelserad väster om den befintliga. Antalet tomter som skulle kunna tänkas bli är för många för att kunna pröva med förhandsbesked så framtida exploatering bör föregås med detaljplanearbete.

Åtgärden bedöms inte uppfylla 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.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut

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

--	--	--	--	--



GRANKULLA 11:10. Förhandsbesked nybyggnad av bostadshus, fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 9 189 kronor enligt taxa antagen i kommunfullmäktige.

Upplysningar

Avgift: 9 198 SEK, Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger på en avsticksväg från Grankullavägen. Området karakteriseras av en större bebyggelsegrupp omgiven av skog.

Miljöavdelningen har nyligen godkänt ett avlopp precis intill ansökt åtgärd så förvaltningen bedömer att även här går det att lösa avlopp.

Sökanden har visat att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov.

Området ligger inom riksintresse för: kulturmiljövården (Ölands norra udden).

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

Området omfattas av det utökade strandskyddet på 300 m.

Området ligger under säkerhetsnivån på 2,8 möh. 2015-09-24 så beslutade miljö- och byggnadsnämnden, se beslut § 191, att anta länsstyrelsens riktlinjer om säkerhetskrav för byggnader vid kust, sjöar och vattendrag i kalmar län – med hänsyn till förändrat klimat. Beslutet var följande: " Borgholms kommun avser att, vid planering och frågor om bygglov, i princip följa de riktlinjer som redovisas av Länsstyrelsen med möjlighet att göra särskilda bedömningar avseende befintliga turistanläggningar och enkla byggnader"

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit. Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2024-02-05 samt 2024-03-05. Sökanden har i yttrande skrivit att de vill bygga en mindre stuga och att det aldrig stått vatten på platsen trots ihållande regn och när det varit översvämning på andra ställen. Hon hänvisar till bygglov på Grankulla 16:3 som beviljats. Sökande vill att nämnden gör ett undantag och beviljar ansökan.

Beslutsunderlag

Vattenprovsintyg, 2024-01-03
Karta, 2023-11-08
Ansökan, 2023-11-01

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.

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen.

Då området för åtgärden ligger under säkerhetsgränsen för havsnivåhöjningar på 2,8 meter över havet så bedömer förvaltningen att det inte är lämpligt med ett bostadshus på platsen.

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.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogjorde för ärendet.

Ordföranden tackade för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

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

--	--	--	--	--



KASTANJEN 16. Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus samt tillbyggnad av bostadshus och nybyggnad av carport

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår att miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att avslå bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 51,5 m² byggnadsarea och tillbyggnad av bostadshus med 6 m² bruttoarea och 22,5 m² öppenarea samt nybyggnad av carport 56 m² byggnadsarea
- att avgiften för handläggningen av ärendet fastställs till 15 768 kronor enligt taxa antagen i kommunfullmäktige.

Upplysningar

Avgift: 15 768 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 bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus.
Ansökan avser även nybyggnad av carport samt tillbyggnad av bostadshus.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 14.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 193 m² (1/5 av fastighetsarean får bebyggas), är högsta byggnadshöjd 7,6 m, får taklutning max vara 30 grader, ska byggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på fastigheten på 226 m², alla åtgärder har en byggnadshöjd på som understiger 7,6 m, carport och komplementbyggnad har en taklutning på 23 grader, carporten placeras 0 m från fastighetsgränsen och gätstugan 2 m från fastighetsgräns, tillbyggnad av entré på bostadshuset placeras på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Då fastigheten ligger inom ett område med kulturhistoriska värden så person med kunskap om detta på kommunen fått möjlighet att yttra sig.

I sitt yttrande skrivs det sammanfattningsvis att:

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

--	--	--	--	--

- Komplementbyggnader borde vara fristående och begränsas i höjd och storlek. Det är viktigt att bevara luftigheten mellan bostadshus och övriga byggnader.
- Åtgärder som påverkar bostadshusets uttryck mot gatan bör begränsas. T ex avseende entréns placering och utformning så är denna av särskild vikt.
- Vid fasadändringar ska en putsad fasad eftersträvas. Vid panel ska denna efterlikna putsen. Färgsättning ska vara ljus och takmaterial av rött panntak.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Kastanjen 14 skriver i sitt yttrande att de inte ser nybyggnationen som något positivt i området.

Ägarna till fastigheten Kastanjen 15 skriver i sitt yttrande att de inte vill ha en gäststuga vid sin fastighetsgräns.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har till den 1 mars 2024 på sig att inkomma med yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-01-29 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan. De viktigaste delarna för dem är ombyggnad av entrén som de ej anser passar in i 2000-talets behov.

Carporten har ritats med samma taklutning som huset för att få maximal användning av solceller som de vill lägga på både carporten och huset.

Beslutsunderlag

Ansökan, 2023-09-10

Fasadritning, 2023-09-10

Fasad, plan och sektionsritning, 2023-09-10

Fasad, plan och sektionsritning, 2023-09-10

Situationsplan i pdf, 2023-09-10

Bedömning

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

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- avstånd till tomtgräns 2 m mot gällande 4.5 m för gäststuga samt 0 m mot gällande 4,5 m för carport.,
- byggnadsarean 226 m² mot gällande max 193 m²,

Avvikelserna bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Åtgärderna bedöms inte uppfylla kraven i ovanstående paragraf

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

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Miljö- och byggnadsnämnden för beslut.

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

--	--	--	--	--



§ 46

Övriga frågor och information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om:

- Motion från Per Lublin om förslag på ändring av kvartersnamnet Ryssland
- Taxor 2024 för miljö- och byggnadsnämnden. Beslut KF 2024-02-29
- Sammanträdestider IT-nämnd 2024. Beslut KSAU-IT 2024-02-08
- Åtgärdsplan för effektiviseringar i kommunstyrelsens budget 2024. Beslut KS 2024-01-30

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

--	--	--	--	--



Borgholms
kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och
utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: LARS LJUNG

Date: 2024-03-12 14:03:07

BankID refno: 79ef5134-7e1f-4f3d-b1f5-fda33df91a30



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: MARCEL VAN LUIJN

Date: 2024-03-12 14:07:13

BankID refno: 48b5eefd-d919-4ed0-91ee-b68c9c6de8ff



Justerare: Marcel van Luijn

Signed by: ANN MOREAU

Date: 2024-03-12 14:09:30

BankID refno: e201f24e-534c-43a3-b8a5-b4c051b0f95f



Sekreterare: Ann Moreau