



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 12:30	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande	§ 82 – 88, 90 – 91
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och byggchef Sven Jansson, miljöchef Hilda Karlsson, bygglovschef Victoria Bengtsson, planarkitekt Åsa Bejemar, plansamordnare Emma Rosblad, byggnadsinspektör Eva Nahlman, bygglovshandläggare Mathilda Hjelm, nämndsekreterare	§ 85 § 85 § 87 - 89 § 90
Justerare	Axel Andersson § 82 – 88, 90 - 91, Marcel van Luijn § 89	med Marcel van Luijn som ersättare
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2024-06-12	
Underskrifter		
	Sekreterare	
	Mathilda Hjelm	
	Ordförande	
	Lars Ljung § 82 – 88, 90 – 91, Axel Andersson § 89	
	Justerare	
	Axel Andersson § 82 – 88, 90 - 91, Marcel van Luijn § 89	

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2024-06-13

Datum då anslaget tas ned

2024-07-04

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 82	Godkännande av kallelsen och dagordning		3
§ 83	Anmälan om jäv		4
§ 84	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 85	LOFTA 2:2 Detaljplan för Lofta 2:2 m.fl.	2021/1538	6 - 8
§ 86	MICKELSMAD 1:26 Ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning	2024/17	9 - 11
§ 87	RÄLLA TALL 5:8 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende, garage samt installation av eldstad	2024/379	12 - 14
§ 88	RÄLLA TALL 7:8 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus	2024/459	15 - 19
§ 89	VIOLEN 10 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt mur och plank samt komplementbyggnad	2024/517	20 - 22
§ 90	Bristande underhåll Byggnad Svämbrunn	2017/249	23 - 24
§ 91	Övrig information		25

Justerandes sign					Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--	--	--------------------



Godkännande av kallelsen och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

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.

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

--	--	--	--	--



§ 83

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att konstatera att Lars Ljung (S) anmäler jäv till § 89 VIOLEN 10 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt mur och plank samt komplementbyggnad.

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.

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

--	--	--	--	--



§ 84

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att utse Axel Andersson (C) med ersättare Marcel van Luijn (M) att jämte ordförande Lars Ljung (S) justera § 82 – 88, 90 – 91 och justering sker digitalt
- att utse Marcel van Luijn (M) att jämte ordförande Axel Andersson (C) justera § 89 och justering sker digitalt.

Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



LOFTA 2:2 Detaljplan för Lofta 2:2 m.fl.

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning
- att godkänna granskningsutlåtandet som sin egen.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar ca 3 ha och ligger i Lofta på nordvästra Öland. Området nås primärt från väg 136 via Djupvik, men ansluter också upp mot Lofta by, Lundebytorp samt till kustvägen Åleklinta - Sandvik. Området innefattar i huvudsak fritidsbebyggelse, varav merparten har tillkommit baserat på planläggning från 60- och 70-talet samt 2000-talet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder i form av permanentboende på ett sätt som tar hänsyn till vattenbalans och naturvärden kring Lofta mosse. Vidare är syftet att skapa ytor för dagvattenhantering.

Planen möjliggör för maximalt 14 stycken nya fastigheter delvis på jordbruksmark, två stycken färre sedan förra granskningen.

Planområdet berör två gällande planer, byggnadsplan nr 101, laga kraft 1971 och detaljplan nr 306, laga kraft 2008.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan (ÖP) och den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet (FÖP).

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: LOFTA 2:2 Detaljplan för Lofta 2:2 m.fl.

Bilaga 1: Plankarta, 2024-05-08

Bilaga 2: Planbeskrivning, 2024-05-27

Bilaga 3: Granskningsutlåtande, 2024-05-27

Bilaga 4: Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-23

Bilaga 5: Lokaliseringsutredning, 2023-12-06

Bilaga 6: Dagvattenutredning, 2023-10-23

Bilaga 7: Trafikutredning, 2023-09-21

Bilaga 8: Miljöinventering, 2023-01-25

Bilaga 9: Magnetfältberäkning, 2022-12-20

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

--	--	--	--	--

Bilaga 10: Naturvärdesinventering, 2022-09-29
Bilaga 11: Miljöinventering, 2022-09-12
Bilaga 12: Miljöinventering, 2020-12-18
Bilaga 13: Miljöinventering, 2020-12-18
Bilaga 14: Kulturmiljöutredning, 2011-11-27
Bilaga 15: Naturvärdesinventering, 2011-06-20
Bilaga 16: Miljöinventering, 2023-09-29

Bedömning

Planområdet är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Djupviksområdet (FÖP) som utredningsområde för bebyggelse.

Intentionen i FÖP:en är att förtäta Djupvik- och Loftaområdet och skapa förutsättningar för fler permanentboende, samtidigt som hänsyn tas till de kulturvärden som finns i områdets natur och befintliga bebyggelse. Vidare är ambitionen att utveckla området på ett sätt som inte bidrar till en negativ påverkan på Lofta mosse.

Planförslaget har anpassats till de värden som identifierats i de natur- och kulturutredningar som tagits fram under planprocessen. Det har även tagits fram en lokaliseringsutredning där det framgår att det inte finns någon annan mark än föreslagen jordbruksmark att ta i anspråk. På senare år har kommunala vatten- och spillvattenledningar anlagts inom hela Djupvik och Lofta. Kapacitet finns för att ansluta de föreslagna fastigheterna.

Den tunna jordmånen inom området skapar dåliga förutsättningar för infiltration, detta och risken att påverka hydrologin i Lofta mosse har föranlett att en dagvattenutredning och översiktlig vattenbalansutredning har tagits fram. Planförslaget reglerar ytor för dagvattenhantering på ett sätt som inte påverkar MKB vatten och Lofta Mosse negativt.

Det finns ett biotopskyddat stenröse och stenmurar inom och i angränsning till planområdet. Sedan granskning föreslås inte längre någon håltagning i stenmurar i området utan lokalgata kommer att dras genom befintligt murbrott. Det biotopskyddade stenröset bevaras inom naturmark. Det finns bestämmelser i detaljplanen för att skydda alla biotopskyddade stenmurar inom, och i angränsning till, kvartersmark även när marken inte längre kännetecknas som jordbruksmark.

Området omfattas inte av strandskydd, som man tidigare antytt i föregående granskning och bestämmelser om upphävande utgår därmed. Sammantaget är bedömningen att detaljplaneförslaget ligger i linje med de strategiska intentioner som Borgholms kommun har för Loftaområdet.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planbeskrivningen enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Plansamordnare Åsa Bejemar och planarkitekt Victoria Bengtsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

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

--	--	--	--	--

Förenklad delgivning

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

<http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslutet skickas till

Victoria Bengtsson

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

--	--	--	--	--

Sida 3 (3)



MICKELSMAD 1:26 Ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att normal skyddsnivå ska gälla inom 100 meter från angränsande vattendrag.

Ärendebeskrivning

2024-01-23 inkom en anmälan till miljö- och byggnadsnämnden gällande påkoppling av "Attefallshus" till nuvarande avloppsanläggning på MICKELSMAD 1:26. Under inspektionstillfället 2024-02-01 dömde miljö- och byggnadsnämnden ut markinfiltrationen på grund av högsta grundvattennivå som bedömdes till -0,5 meter under mark, där ett krav på en meter omättad zon mellan högsta grundvattennivå och infiltrationsyta krävs för optimal rening av avloppsvattnet i enlighet med Havs- och Vattenmyndighetens allmänna råd. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade sig för att göra ett avslag på anmälan med en begäran om en ny ansökan kring uppgradering av infiltration med en höjd på infiltrationsytan av minst +0,5 meter över mark.

2024-04-02 inkom fastighetsägare för MICKELSMAD 1:26 med en ny ansökan om enskilt avlopp. 2024-04-18 inspekterade två miljöinspektörer från miljö- och byggnadsnämnden en provgrop på fastigheten för planerad infiltration. Bedömningen gjordes att hög skyddsnivå behövde ställas som krav på avloppsanläggningen på grund av det närliggande diket som ligger inom ramen för vattendrag som är vattenförande en betydande del av året med kravet att hög skyddsnivå måste uppnås för avloppsanläggningen om utsläppspunkten ligger 100 meter från det relevanta vattendraget.

De riktlinjer som finns är inte bindande och kan inte ligga till grund för ett beslut utan är vägledande för vad som bör gälla. Varje bedömning av hög skyddsnivå ska göras individuellt. Se "Havs- och Vattenmyndighetens" vägledning för bedömning av skyddsnivåer.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: MICKELSMAD 1:26 Ansökan om tillstånd för enskild avloppsanläggning

Bilaga 1: Foto 1 dike inspektion 2024-05-21

Bilaga 2: Foto 2 dike inspektion 2024-05-21

Bilaga 3: Foto 3 dike inspektion 2024-05-21

Bilaga 4: Foto 4 dike inspektion 2024-05-21

Bilaga 5: Foto 5 dike inspektion 2024-05-21

Bilaga 6: Ansökan 2024-01-23

Bilaga 7: Ansökan 2024-01-27

Bilaga 8: Ansökan 2024-04-02

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

--	--	--	--	--

Bilaga 9: Ansökan 2024-05-06
Bilaga 10: Yttrande 2024-06-03
Bilaga 11: Yttrande Länsstyrelsen
Bilaga 12: Situationsplan 2024-01-24
Bilaga 13: Situationsplan 2024-05-06

Bedömning

Bedömningen är att flödet i kanalen är så pass betydande att nivåerna av näringsämnen behöver reduceras till en nivå motsvarande normal skyddsnivå. Kanalen leder ut till Grankullavik som i så fall skulle vara den recipient som skulle kunna påverkas negativt av utsläppet.

Konsekvensanalys

Resultatet för fastighetsägarna är att de tvingas göra en dyrare anläggning än vad som krävs för normal skyddsnivå. Om normal skyddsnivå ska gälla i stället får det konsekvenser för kommande beslut inom detta område.

Dagens sammanträde

Miljöchef Sven Jansson redogör för ärendet.

Arbetsutskottet beslutade att föreslå nämnden att besluta om normal skyddsnivå efter att uppgifter från sökande och länsstyrelsen i Kalmar presenterats. Detta är också i linje med vad Havs- och vattenmyndigheten rekommenderar i sin tillsynsvägledning för enskilda avlopp.

Ordförande tackar för redovisningen.

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>.

Lagstöd

- 2 kap. 2, 3, 6, 7 §§ miljöbalk (1998:808) (kunskapskrav, försiktighetsprincip, skyddsåtgärder, val av plats och rimlighetsavvägning)
- 9 kap. 7 § miljöbalk (1998:808) (avlopp ska avledas så att inte olägenhet uppkommer)
- 16 kap. 2 § miljöbalk (tillstånd får förenas med villkor och tidsbegränsas)
- 13 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. (Anmälan eller tillstånd krävs för inrättande av avloppsanordning)

Beslutet skickas till

Fastighetsägarna för kännedom

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

--	--	--	--	--

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

--	--	--	--	--

RÄLLA TALL 5:8 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende, garage samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med 161 kvadratmeter byggnadsarea (208 kvadratmeter bruttoarea och 17 kvadratmeter öppenarea).

Upplysningar

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: 14 454 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 utanför detaljplan men gränsar till planområdesgränsen för ett pågående planarbete, detaljplan för del av Stora Rör. Området som ansökan avser ligger utmed Vincents väg. Området karakteriseras av tallskog av varierad ålder som är en del av Rällaskogen och varierad bebyggelse längs med Vincents väg.

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

Området ligger inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Stora Rör, Rälla och Ekerum. Området är utpekad för bebyggelseutveckling som ska ske via planläggning, se sid 83 FÖP.

I översiktsplanen står det 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 lämplighetsbedömningske genom detaljplan, som eventuellt föregås av fördjupad översiktsplan.

Området ligger inom naturvårdsplan: Rällafältet, klass 2 mycket höga naturvärde.

Enligt naturvärdesinventering utförd vid framtagande av den fördjupade översiktsplanen så

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

--	--	--	--	--

består området av tallskog av gräsrik typ, med naturvärdesklass 3. Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i området.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dags datum, de har till den 31 maj på sig att yttra sig.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2024-05-15, se bilaga. Sammanfattningsvis så skriver sökande att de vill gömma huset och därför dragit in det så pass långt och att platsen tål en varierad bebyggelse samt att de följer förslag till byggrätt i pågående detaljplan intill.

Förvaltningens bedömning är att huset inte kommer kunna gå att gömmas och att bebyggelsestrukturen i området ska följas. Enligt förslaget till ny plan så ska de tomter som kommer hamna närmast ansökt åtgärd ha en byggrätt på 150 kvadratmeter för huvudbyggnad och 50 kvadratmeter för komplementbyggnad. Det ansökta förslaget är 10 kvadratmeter större än detta och följer därmed inte heller planförslaget.

Beslut om förhandsbesked finns ej för åtgärden så lokaliseringsprövning sker i bygglovet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: RÄLLA TALL 5:8 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende, garage samt installation av eldstad

Bilaga 1: Ansökan

Bilaga 2: Fasad, plan och sektionssritning

Bilaga 3: Certifikat kontrollansvarigs utlåtande

Bilaga 4: Situationsplan

Bilaga 5: Planritning

Bilaga 6: Sektionsritning

Bilaga 7: Remissvar Borgholm Energi

Bilaga 8: Yttrande

Bilaga 9: Remissvar rödlistan

Bilaga 10: Fasadritning

Bedömning

Nämndens bedömning är att det inte är lämpligt att föregå ett planarbete med ett förhandsbesked/bygglov.

Stora Rör tillhör ett av kommunens mest attraktiva områden där bebyggelseutveckling ska föregås av planläggning för att få till en bra förtätning där marken kan användas effektivt. Området förändras och regleringen behöver ske i ett sammanhang enligt 4 kap 2 § PBL.

Bedömningen är även att placeringen av huvudbyggnaden inte livar med befintlig bebyggelse och bryter därmed bebyggelsemönstret på ett olämpligt sätt. Byggnadens utformning som ett tvåplanshus passar inte heller in på en plats som domineras av enplanshus.

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (3)

Sammanfattningsvis bedöms att området kräver planläggning för att få till en lämplig bebyggelsestruktur samt utformning av byggnader på platsen.

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

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

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

Delgivning till sökande och fastighetsägare med information om hur man överklagar beslutet
Kungörelse i Post- och Inrikes tidningar

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

--	--	--	--	--



RÄLLA TALL 7:8 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus.
 - byggnader ska placeras inom rödmarkerat område enligt den till ärendet hörande situationsplanen
 - bostadshus ska vara i ett plan med en maximal byggnadsarea på 140 kvadratmeter.

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 § PBL genom att vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen lämpligt färg, form och helhetsverkan.

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: 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 ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i en skogsdunge mellan ett flerbostadshus och bebyggelsegruppen längs Walfrids väg. Området karakteriseras av en skogsdunge med bebyggelse intill i form av äldre

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

--	--	--	--	--

enplans fritidshus.

Fastigheten ingick i planarbetet för centrala Rälla som påbörjades 2014 men som lades ned efter samråd då kommunen ansåg att de få tomter som tillkom i planområdet lika gärna kunde tas med förhandsbesked. De tomter som tillkommit hittills, som låg inom planerad plan en bit norr om ansökt plats, har tagits med förhandsbesked. Ansökt åtgärd följer det gamla planförslaget.

Området ligger inte inom vattenskyddsområde för tillfället men nya vattenskyddsföreskrifter är på gång att beslutas. De nya föreskrifterna ser en utvidgning av den sekundära zonen och fastigheten för ansökt åtgärd kommer hamna inom denna zon om de antas.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- avloppsnät genom att tas upp i intilliggande verksamhetsområde. Borgholm Energi har ledningar vid den södra fastighetsgränsen och påpekar att vid ny bebyggelse måste säkerhetsavstånd till dessa hållas.

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

Det finns en del arter noterade i den västra delen av fastigheten mot väg 136. Dessa är dock alla livskraftig och bedöms ej påverkas.

Området i länets naturvårdsplan (Rälla fältet, NVI klass 2).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Trafikverket bedöms ej påverkas då utfart ej ansluter direkt till deras väg och ansökt åtgärd går ej in i deras vägplansområde utan håller sig utanför.

Eon har ej hörts då ansökt åtgärd håller sig utanför det skyddsavstånd på 5 m som finns på ledningarna. Ansökt åtgärd ligger även utanför beräknat magnetfält. Info om detta finns i tidigare planarbete.

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

Ägarna till fastigheten Rälla Tall 7:22 skriver i sitt yttrande att husen på de nya tomterna kommer hamna nära hennes. Ägaren skriver även att det går rådjur där, växer blåsippor samt fågelliv. Påpekar även närhet till kraftledningen och dess magnetfält. Sammanfattningsvis motsätter de sig åtgärden.

Ägarna till fastigheten Rälla Tall 7:9 skriver i sitt yttrande att de åberopar samma argument som 7:22 och motsätter sig åtgärden. Ägare två skriver att de också motsätter sig bebyggelse då de anser marken för smal och mer lämpad som grönområde.

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (5)

Ägare 1 till fastigheten Rälla Tall 7:16 skriver i sitt yttrande att det har inverkan på natur och djurliv samt grannsämja så de är emot byggnation. De anser även att om det beviljas så bör vägen placeras mellan tomterna då det blir en naturlig distans och upplevelse av ett bostadsområde. Bifogat skiss på föreslagen vägdragning.

Ägare 2 till fastigheten Rälla Tall 7:16 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig åtgärden då de nya tomterna blir så långsmala att det kommer innebära insyn till dem var ett hus än placeras. Även de nämner möjligheten att placera tillfartsvägen mellan husen för att på så vis agera som en buffert och minska intrånget. De nämner även området natur och djurliv.

Ägarna till fastigheten Rälla Tall 7:12 skriver i sitt yttrande att ny bebyggelse skulle hamna för nära deras med väg, parkering och hus.

Ägarna till fastigheten Rälla Tall 7:23 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig åtgärden då det skulle hamna för nära inpå deras tomt och hus vilket skulle minska värdet på deras fastighet. De nämner vidare att området är ett grönområde med rikt fågelliv som naturligt avgränsar olika fastigheter och området skulle påverkas negativt av ny byggnation. Deras område består av äldre små enplanshus av sommarstugekaraktär och de tror inte att ny bebyggelse kommer passas in i den karaktären.

Ägarna till fastigheten Rälla Tall 7:14 skriver i sitt yttrande att de motsätter sig byggnation då det kommer leda till intrång vid tomtgräns, naturpåverkan, de anser att området redan är kraftigt bebyggt, häckande hackspett.

Boende i hyreshuset på fastigheten Högsrum 5:134 har även de fått möjlighet att yttra sig.

Boende på Fröken Märtas väg 4B, skriver i sitt yttrande att skogen skulle försvinna på deras baksida med de djur och naturmiljö som finns där och att nya bebyggelsen kommer se rakt in hos dem.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden ska inkomma med ett yttrande enligt telefonsamtal. De anser att förslaget om vägdragningen är ett bra initiativ från grannar och kommer revidera förslaget men vidhålla ansökan i övrigt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: RÄLLA TALL 7:8 Förhandsbesked för nybyggnad av fyra bostadshus

Bilaga 1: Ansökan

Bilaga 2: Remissvar rödlistan

Bilaga 3: Situationsplan

Bilaga 4: Remissvar Borgholm Energi AB

Bilaga 5: Foto

Bilaga 6: Grannyttrande med erinran

Bilaga 7: Grannyttrande med erinran

Bilaga 8: Följebrev till grannyttrande

Bilaga 9: Grannyttrande med erinran

Bilaga 10: Grannyttrande med erinran

Bilaga 11: Grannyttrande med erinran

Bilaga 12: Grannyttrande med erinran

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

--	--	--	--	--

Sida 3 (5)

Bilaga 13: Grannyttrande med erinran
Bilaga 14: Grannyttrande med erinran
Bilaga 15: Grannyttrande med erinran
Bilaga 16: Grannyttrande med erinran
Bilaga 17: Grannyttrande med erinran

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 § 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.

Åtgärden ligger inom ett område som kan bedömas som attraktivt i kommunen men inget planarbete planeras i centrala Rälla och det senaste lades ner. Därav hanteras ärendet via förhandsbesked.

Många frågor är utredda i tidigare planarbete, 2015-2016, som avbröts. Ansökt åtgärd hamnar varken för nära Trafikverkets väg eller Eons ledningar enligt tidigare utredningar.

Förhandsbeskedet villkoras med placering för att få en bra bebyggelsestruktur och hålla avstånd till ledningar i marken och ett mindre dike i öster.

Enligt planförslaget bedömdes att fastigheter kunde bebyggas med huvudbyggnader upp till 200 kvadratmeter och komplementbyggnader på upp till 50 kvadratmeter.

I förhandsbeskedet har detta ändrats till 140 kvadratmeter för bostadshus. Detta för att smälta in bättre mot bebyggelsen i söder som består av mindre enplanshus. Storleken är beräknad utifrån de bygglovsbefriade åtgärder som finns i form av attefallstillbyggnad 15 kvadratmeter och attefall 30 kvadratmeter som får utföras utöver vad en

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

--	--	--	--	--

plan/förhandsbesked medger. På så vis får man en luftig bebyggelse som inte dominerar över befintlig.

Nya tomter kommer kunna kopplas till kommunala VA-ledningar enligt Borgholm Energi.

Tillfartsväg kommer kunna lösas. Lämpligast placering av denna bedöms vara mellan befintlig bebyggelse och nya tomter för att på så vis tillskapa en buffertzona och naturlig avgränsning mellan områdena.

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 Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Förenklad delgivning

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

<http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare

Delgivning till fastighetsägarna till Rälla Tall 7:9, Rälla Tall 7:12, Rälla Tall 7:16, Rälla Tall 7:22, Rälla Tall 7:23 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut

Borgholm Energi för kännedom

Kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar

Meddelande om kungörelse till samtliga berörda grannar.

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

--	--	--	--	--



§ 89

VIOLEN 10: Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt mur och plank samt komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende med 177 kvadratmeter byggnadsarea (177 kvadratmeter bruttoarea och 0 kvadratmeter öppenarea) samt nybyggnad av garage 46 kvadratmeter byggnadsarea.

Upplysningar

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: 14 454 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 bostadshus permanentboende och garage samt uppförande av mur.

Ansökan avser även rivning av befintligt bostadshus och garage.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 15 (08-BOR-77).

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik. I den står att läsa under kapitlet Kulturmiljö, område nummer 19, sidan 70: Att området innehåller en blandning av tidiga småstugor och egnahems-bebyggelse. Släktskap med Stensbergsområdet (se nummer 25) och Nydala (se nummer 17). Området har en egen småskalig grammatik med smala gator utan trottoarer. Ny- och ombyggnation ska prövas från fall till fall. Hänsyn till befintlig struktur krävs.

Enligt gällande detaljplan får 20 procent av fastighetsarean på 790 kvadratmeter bebyggas vilket blir 158 kvadratmeter. Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter och taklutningen får max vara 30 grader. Punktprickad mark får inte heller bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på 223 kvadratmeter (41 procent överyta), har en byggnadshöjd på cirka 3 meter, har en taklutning på max 27 grader, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

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

--	--	--	--	--

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dags datum, grannar har till den 31 maj på sig att inkomma med yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-05-16 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan. Sökande skriver att de vill bygga sitt framtida pensionärshus och har därmed valt ett enplanshus för bättre tillgänglighet samt miljövinst i form av större takyta för solceller.

De hänviar till att det redan tagits en del avvikelser i planområdet. Dessa är:

Blåklinten 2 126 kvadratmeter 260 kvadratmeter 105 procent 2009

Violen 7 141 kvadratmeter 243 kvadratmeter 72 procent 1981

Violen 3 137 kvadratmeter 197 kvadratmeter 44 procent 2020, 2016

Solrosen 17 96,4 kvadratmeter 124,5 kvadratmeter 29 procent 2006

De anser att med de argument de framför och med de överytor som redan beviljats så kan deras ansökta åtgärd anses vara proportionell i förhållande till omgivande bebyggelse.

Förvaltningen har kontrollerat nämnda överytor och konstaterat att det som redovisats är korrekt.

Områdets byggnader är ganska blandat men består främst av 1,5-plans hus med något enstaka enplanshus längs vägen. De flesta husen har takkupa eller någon form av frontespis som ger dem ett enhetligt utseende i bebyggelseområdet.

Områdets struktur är präglad av villornas placering mitt på tomterna med mycket trädgård omkring. Den byggnad ansökan avser tar upp betydligt mer yta och tomten skulle upplevas som mindre luftig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: VIOLEN 10: Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt mur och plank samt komplementbyggnad

Bilaga 1: Ansökan

Bilaga 2: Fotografi 1

Bilaga 3: Fotografi 2

Bilaga 4: Fotografi 3

Bilaga 5: Situationsplan

Bilaga 6: Plan och sektionsritning

Bilaga 7: Plan och sektionsritning

Bilaga 8: Fasadritning

Bilaga 9: Fasadritning

Bilaga 10: Fasadritning

Bilaga 11: Illustration

Bilaga 12: Certifikat

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (3)

Bedömning

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

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

- byggnadsarean 223 kvadratmeter mot gällande max 158 kvadratmeter (41 procent överyta),

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 31 b § PBL.

Avseende rivning av befintligt hus så görs bedömningen att då byggnaden inte omfattas av rivningsförbud och behöver inte heller bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde så kan rivningslov beviljas. Åtgärden uppfyller därmed kraven för rivningslov enligt 9 kap 34 § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Jäv

Lars Ljung (S) 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

Delgivning till sökande och fastighetsägare med information om hur man överklagar beslutet

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

--	--	--	--	--

Sida 3 (3)



Bristande underhåll Byggnad

Svämbrunn

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att förelägga ägaren av fastigheten att anordna ett stängsel runt svämbrunnen på skifte 28. Stängslet ska vara minst 0,9 meter högt och får inte vara klättringsbart. Stängslet ska vara iordningställt senast 30 dagar efter att beslutet har kommit ägaren till känna
- att förena föreläggandet med ett vite om 30 000 kr.

Upplysningar

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

Ärendebeskrivning

En anmälan angående en svämbrunn inkom 2017-04-26 till förvaltningen.

Svämbrunnen som klagomålet avser är belägen på fastigheten skifte 28. Markskiftet ligger nordost om , början. Skiftet är bebyggt med två ekonomibyggnader där det förr har bedrivits sommarauktioner. Svämbrunnen är placerad norr om den västra byggnaden i en liten dunge. Vid tillsynsbesök 2024-03-19 konstaterades att svämbrunnens vägghöjd över marken är omkring 50 centimeter. Svämbrunnen var delvis fylld med vätska. Där fanns inga övriga säkerhetsanordningar.

Förvaltningen har 2024-04-02 skickat en kommunikering till fastighetsägaren med information om vilka krav som gäller och gällande förvaltningens avsikt att hantera ärendet i byggnadsnämnden. Sista dag att inkomma med yttrande 2024-05-25.

Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: Bristande underhåll Byggnad Svämbrunn

Bilaga 1: Protokoll 2024-03-19

Bilaga 2: Protokoll 2024-03-19

Bilaga 3: Fotografi 2024-03-19

Bilaga 4: Fotografi 2024-03-19

Bilaga 5: Karta 2017-04-26

Bilaga 6: Fotografi 2017-04-26

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Enligt 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna, i föreskrifter med mera.

Enligt 8 kap 15 § PBL ska en tomt hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Om det på tomten finns en anordning som är avsedd att uppfylla kraven i 9 §, ska den i skälig utsträckning hållas i sådant skick att den fyller sitt ändamål.

Enligt Boverkets byggregler 8:952 ska dammar, fasta brunnar och fasta behållare som inte är slutna och där vatten eller annan vätska förvaras, ska ha skydd som begränsar risken för personskador till följd av fall i vattnet eller vätskan.

Allmänt råd

Skyddet mot barnolycksfall är särskilt viktigt. Exempel på utformning som minskar risken för barnolycksfall är flacka stränder eller ett minst 0,9 meter högt staket som barn inte kan krypa under eller klättra över. Grindar i staketet bör inte kunna öppnas av barn.

Enligt 11 kap 24 § PBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av ett byggnadsverk att anordna stängsel kring det, om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av det.

Enligt 11 kap 37 PBL får ett stängselföreläggande förenas med vite.

Enligt 11 kap 38 § PBL får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggande eller beslutet avser ska gennomföras omedelbart trots beslutet inte har fått laga kraft.

På grund av svämbrunnens låga höjd över marken och att den innehåller vätska bedöms inte kravet vara uppfyllt gällande att en tomt ska hållas i vårdat skick och minimera risker för olyckor. Förvaltningen föreslår därmed nämnden förelägga ägaren att anordna ett stängsel och förena föreläggande med vite.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Eva Nahlman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

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

Delgivning till fastighetsägaren med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (2)



§ 91

Övrig information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- att Länsstyrelsen upphäver beslut av strandskyddsdispens för dnr 8199–2023 Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår Miljö- och byggnadsnämnden att besluta att överklaga beslutet.
- att Länsstyrelsens upphävande av strandskyddsdispens dnr 1646–2024 för medför upprättande av ett tillsynsärende för miljö- och byggnadsnämnden för andra åtgärder utförda utan dispens.
- att ordförande från har haft kontakt med miljö- och byggnadsnämnden och önskar dialog kring föreläggandet i beslut § 2024/75 dnr 2023–353.
- att Mark- och miljödomstolen upphäver miljö- och byggnadsnämndens beslut för dnr 2023–220.
- bullertillsynen i kommunen.
- att Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandena och upphäver Miljöprövningsdelegationen vid Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut dnr 2585–2023 om miljötillstånd för biogasanläggning.

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: 2024-06-12 16:25:18

BankID refno: f7328776-f741-4f23-932d-e4be8dec86a2

Ordförande: Lars Ljung

Signed by: MARCEL VAN LUIJN

Date: 2024-06-12 22:13:50

BankID refno: c314b7f5-1269-45f0-88c0-fab8724d1c11

Justerare: Marcel van Luijn

Signed by: Axel Roland Martin Andersson

Date: 2024-06-12 17:14:57

BankID refno: 7bcc92f8-ccac-4e2c-8c12-9ff54bdf57

Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2024-06-13 08:54:11

BankID refno: 70e73133-68b6-4641-815c-0c9e60433256

Sekreterare : Mathilda Hjelm