



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 12:00		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande		
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och bygglovschef Hilda Karlsson, bygglovschef David Nyberg, byggnadsinspektör § 108 - 113 Eva Nahlman, bygglovshandläggare § 114 - 115 Ulf Grandin, byggnadsinspektör § 116 Mathilda Hjelm, nämndsekreterare		
Justerare	Axel Andersson	med Marcel van Luijn som ersättare	
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2024-08-20		
Underskrifter			
	Sekreterare		
		Mathilda Hjelm	
	Ordförande		
		Lars Ljung	
	Justerare		
		Axel Andersson	

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2024-08-21

Datum då anslaget tas ned

2024-09-11

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 105	Godkännande av kallelsen och dagordningen		3
§ 106	Anmälan om jäv		4
§ 107	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 108	NYBY 2:5, SKIFTE 3, Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus	2024/26	6 - 8
§ 109	DJURSTADTORP 2:13 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad	2024/27	9 - 10
§ 110	SOLBERGA 1:216 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad	2024/28	11 - 12
§ 111	SOLBERGA 2:40 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning	2024/29	13 - 15
§ 112	HÖGBY-SANDBY 4:67 Bygglov för nybyggnad av mast samt teknikbod	2024/30	16
§ 113	BYXELKROK 1:1 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 1 och klass 2	2024/31	17 - 20
§ 114	KLINTA 1:38 Säsongsuppställda husvagnar	2021/10677	21 - 22
§ 115	BORGHOLM 11:1 sjöbod nr. 1, Tillsyn strandskydd	2024/32	23 - 27
§ 116	LINDBY 4:6 Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad	2024/33	28 - 31
§ 117	Information: Ordförandebeslut SOLBERGA 2:36		32
§ 118	Översiktsplan 2040		33



§ 105

Godkännande av kallelsen och dagordningen

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.

--	--	--	--	--



§ 106

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att konstatera att ingen ledamot anmäler jäv.

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

--	--	--	--	--



§ 107

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 dagens protokoll 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

--	--	--	--	--



NYBY 2:5, SKIFTE 3, Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.
 - Ekar eller askar får inte tas ner utan tillstånd från länsstyrelsen. Byggnad ska annars placeras minst 10-15 meter från trädens stam för att inte skada rotsystemet.

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.

Tillstånd krävs från länsstyrelsen för nedtagning av träd såsom ekar och askar.

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: 11 826 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 utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger en bit in från Tingskullsgatan. Området karakteriseras av spridd bebyggelse omgärdat av jordbruksmark med mindre skogsinslag.

--	--	--	--	--

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

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

Området ligger inom riksintresse för: kulturmiljövården (Källa-Persnäs odlings- och kustbygder) och naturvården (Östra Ölands strandängar).

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

Det finns både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området, dels ask som är starkt hotad samt ett flertal fåglar och ett par livskraftiga orkideér. Vid besök på plats av miljöhandläggare så noterades ett par större ekar och ask. De gjorde då bedömningen att området ligger i utkanten på Östra Ölands sjömarker och har sannolikt inte de värden som är kopplade till sjömarkerna. Uppförande av ett nytt bostadshus kan beviljas med att krav ställs att ekarna inte får tas ner utan särskilt lov från länsstyrelsen i Kalmar. Även stenmuren som avgränsar jordbruksmarken i nordöst till aktuell plats ska bevaras (biotopskydd). Den nya fastigheten blir så pass stor att ny bebyggelse inte bör inkräkta på ekarnas rotsystem vid anläggning av byggnad. Skyddsavstånd om 10-15 meter från trädens stam bör hållas. Friska askar bör sparas.

Markfuktighetsindex indikerar att vissa delar av fastigheten kan få problem med stående vatten under vissa delar av året.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet (Nyby), samt delvis i länets naturvårdsplan: Östra Ölands sjömarker I (klass 1-högsta naturvärde).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: NYBY 2:5, SKIFTE 3, Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus

Bilaga 1: Intyg vattenmängd

Bilaga 2: Analysprotokoll

Bilaga 3: Karta

Bilaga 4: Ansökan

Bilaga 5: Karta

Bilaga 6: Remissvar avlopp

Bilaga 7: Remissvar rödlistan

Bilaga 8: Karta med husplacering

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.

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

--	--	--	--	--

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

Motivering

Åtgärden utgör delvis en komplettering till befintlig bebyggelse då den placeras intill en befintlig bebyggd fastighet men sträcker sig dock in mot ett obebyggt område. Ansökt plats avgränsas dock av en stenmur mot jordbruksmarken intill som blir ett naturligt avslut på tomtplatsen och bebyggelsen. Riktlinjer för bebyggelseutveckling finns i översiktsplanen (s 51).

Beslutet villkoras med information om vad som gäller för de träd som bör bevaras.

Sökande har visat att vatten går att ordna samt att det håller tjänlig kvalitet.

Infartsväg går att lösa från Tingskullsgatan.

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 David Nyberg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare

Kungörselse i Post- och Inrikes Tidningar

Meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



DJURSTADTORP 2:13 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 65,5 m² byggnadsarea (65,5 m² bruttoarea och 0 m² 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: 11 826 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 bygglov för tillbyggnad av fritidshus.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 133 (08-FÖR-561).

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3 m, är maximala taklutning 25 grader, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på 113 m², har en byggnadshöjd på 2,7 m, har en taklutning på 18 grader, placeras 5 m från närmsta fastighetsgräns, placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Tillstånd för påkoppling till befintligt enskilt avlopp krävs.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dags datum, grannar har till 2024-08-02 på sig att inkomma med yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökande har inte inkommit med något yttrande.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: DJURSTADTORP 2:13 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Bilaga 1: Ansökan

Bilaga 2: Situationsplan

Bilaga 3: Plan och sektionsritning

Bilaga 4: Fasadritning

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

- Placering delvis på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 113 m² mot gällande max 100 m²,

Avvikelserna bedöms sammantaget inte som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör David Nyberg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--



SOLBERGA 1:216 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå bygglov för nybyggnad av fritidshus med 80,3 m² byggnadsarea (80,3 m² bruttoarea och 0 m² 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: 17 082 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 bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 180 (08-KÖP-1325).

Enligt gällande detaljplan, får fastighet bebyggas med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, är största sammanlagda byggnadsarea 200 m² (varav komplementbyggnad max 50 m²), är högsta byggnadshöjd 4 m, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 80,3 m², har en byggnadshöjd på ca 3 m, placeras 4 m från närmsta fastighetsgräns, placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § Plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dags datum, grannar har till 2024-08-02 på sig att inkomma med yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-07-12 inkom sökanden med ett yttrande där ansökan reviderades så att en komplementbyggnad togs bort som låg närmare tomtgräns.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: SOLBERGA 1:216 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Bilaga 1: Sektionsritning

Bilaga 2: Fasadritning

Bilaga 3: Fasadritning

Bilaga 4: Ansökan

Bilaga 5: Planritning

Bilaga 6: Situationsplan

Bedömning

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

Utformningen av 39 § byggnadsstadgan innebär att nämnden får göra en prövning om det finns förutsättningar att medge att en byggnad placeras på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 meter. Om förutsättningarna för undantag är uppfyllda ska åtgärden betraktas som planenlig avseende avstånd till tomtgräns.

I detta fall så har avstånd på 4 m till tomtgräns godkänts i området då avstånd för brandskydd uppfylls.

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

- placering på mark som inte får bebyggas.

Avvikelsen kan ses som en mindre avvikelse.

Förvaltningen gör dock bedömningen att vid en nyetablering av en tidigare obebyggd fastighet så har sökande all möjlighet att välja en utformning och placering av byggnaden som följer gällande plan.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör David Nyberg 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 med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--



SOLBERGA 2:40 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende med 169 m² byggnadsarea (169 m² bruttoarea och 0 m² 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: 17 082 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 bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende.

Ansökan avser även rivning av befintligt bostadshus på fastigheten. Sökande har i telefonstamtal med handläggare, 2024-07-29, meddelat att rivningen ska utgå om bygglov ej blir beviljat.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 130 (08-KÖP-1078).

Enligt gällande detaljplan, får fastighet bebyggas med enbart en byggnad, är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3 m, är maximal taklutning 25 grader ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför att fastigheten har tre byggnader, en total byggnadsarea på fastigheten om 223 m², har en byggnadshöjd på 3,1 m, har en taklutning på 27 grader, placeras mer än 4,5 m från fastighetsgräns, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-07-16 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan. I sitt yttrande framhåller de att avvikelser redn

--	--	--	--	--

tagits i området och att de anser att deras tomt är så pass stor att den tål storleken av ansökt åtgärd. De skriver att avvikelse för byggnadsarea tidigare beviljats på deras fastighet och att utökningen borde ses som mindre.

Senaste bygglovets på fastigheten är från 2008. Då beviljades följande avvikelser: en överyta på 50%, placering på prickmark och antal byggnader. Detta enligt ÄPBL som gällde vid tiden för det beslutet. Lagstiftningen ändrades 2011 till nuvarande PBL.

Antal byggnader på fastigheten ändras inte med ansökt åtgärd utan förblir densamma då befintligt bostadshus rivs. Denna avvikelse är beviljad i tidigare bygglovsbeslut från 2008 men eftersom huvudbyggnaden rivs behövs avvikelsen prövas igen.

Övriga avvikelser i området är följande:

Fastigheter i området är bebyggt enligt följande:

Solberga 2:43 = $102 + 16 = 118 \text{ m}^2$ (senaste lov innan 2002)
Solberga 2:62 = 188 m^2 (senaste lov gäststuga/förråd 2008)
Solberga 2:63 = $105,7 \text{ m}^2$ plus attefallsstuga (senaste lov nybyggnad 2014)
Solberga 2:65 = $238,2 \text{ m}^2$ (senaste lov förråd 2008)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: SOLBERGA 2:40 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning

Bilaga 1: Yttrande

Bilaga 2: Fotografi

Bilaga 3: Situationsplan

Bilaga 4: Sektionsritning

Bilaga 5: Planritning

Bilaga 6: Fasadritning - söder och öster

Bilaga 7: Fasadritning - norr och väster

Bilaga 8: Ansökan

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

- byggnadsarean 223 m^2 mot gällande max 100 m^2 ,
- taklutning 27 grader mot gällande 25,
- byggnadshöjd 3,1 m mot gällande 3 m,
- antal byggnader 3 mot gällande 1.

Avvikelserna avseende taklutning samt byggnadshöjd bedöms vara mindre avvikelser. Avvikelsen avseende antal byggnader har prövats i tidigare bygglovsbeslut. Däremot kan avvikelsen avseende byggnadsarea ej ses som en liten avvikelse. Förvaltningen bedömer att överytan i sig är avgörande för att inte kunna bevilja bygglov.

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

--	--	--	--	--

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

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits. Åtgärden bedöms vara en så stor utökning att den inte kan anses som mindre. Har idag 146 m² bebyggt med bostadshus som rivs. Trots rivning så utökas bebyggda yta med 73 m² mot tidigare beviljat. Detta medför en utökad överyta i procent med 49% mot vad som tidigare beviljats.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör David Nyberg 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 med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--



HÖGBY-SANDBY 4:67 Bygglov för nybyggnad av mast samt teknikbod

Dagens sammanträde

Ärendet utgår från dagens sammanträde då nya yttranden har inkommit.

--	--	--	--	--



BYXELKROK 1:1 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 1 och klass 2

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att mot bakgrund av det pågående detaljarbetet bevilja tidsbegränsat bygglov på 10 år för nybyggnad av 134 parkeringsplatser klass 1 samt 17 parkeringsplatser klass 2 på fastigheten Byxelkrok 1:1.
 - Kontrollansvarig krävs inte för detta arbete,
 - Startbesked beviljas. Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det,
 - Som kontrollplan gäller att efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov. Kontrollplanen utgörs i detta fall av den bifogade blanketten "Begäran om slutbesked".

Upplysningar

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

Efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov och enligt gällande kontrollplan. Detta sker genom att den ifyllda kontrollplanen/blanketten begäran om slutbesked insänds till Miljö- och byggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked och byggnaden får tas i bruk.

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

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

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

Avgift: 13 140 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 tidsbegränsat bygglov på 10 år för nybyggnad av 134 parkeringsplatser klass 1 samt 17 parkeringsplatser klass 2 på fastigheten Byxelkrok 1:1.

Fastigheten ligger inom detaljplanerna 151 (08-BÖD-1343) samt 271 (0885-P208).

Åtgärderna som ansökan avser har givits bygglov tidigare. Parkering för klass 1 gavs tidsbegränsat bygglov 2018-05-23 på 5 år. Eftersom det inte är samma utformning på parkeringen som nu söks och den tidigare kan ansökan inte betraktas som en förlängning.

Parkering för klass 2 gavs bygglov 2012-12-14. Slutbesked har aldrig utfärdats för parkeringen. Denna del innefattas av det beslut som skrevs för övriga parkeringsplatser 2018-05-23.

Enligt gällande detaljplan 151 är marken som parkering klass 1 avser avsedd för hamnändamål. En del av parkeringen är också placerad på punktprickad mark (mark som inte får bebyggas).

Enligt gällande detaljplan 271 är marken som parkering klass 2 avser avsedd för parkeringsändamål. 8 av de 17 platserna placeras på mark som i detaljplanen är naturområde.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Flertalet ägare i bostadsrättsföreningen Marinan som är ägare till Byxelkrok 1:6 har inkommit med synpunkter. En del av synpunkterna innehåller vissa förslag som de bedömer hade kunnat förbättra det nuvarande förslaget. Exempelvis att minska ner parkeringarna på västra sidan längst söderut för att förhindra parkeringar framför deras fastighet Byxelkrok 1:6, att tidsbegränsningen borde vara mellan max 3-5 år samt att hamnområdet borde få en naturlig prägel i stället för en grusplan avsedd för parkering. Majoriteten av ägarna som inkommit med yttranden ställer sig helt negativ till nuvarande förslag.

Fastighetsägaren till Byxelkrok 1:12 skriver i sitt yttrande att ett nytt tidsbegränsat bygglov på 10 år blir en bestående, fast och permanent anläggning. Fastighetsägaren föredrar ett tidsbegränsat lov till maximalt 3 år.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: BYXELKROK 1:1 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av parkeringsplats klass 1 och klass 2

Bilaga 1: Ansökan

Bilaga 2: Yttrande

Bilaga 3: Situationsplan

Bilaga 4: Situationsplan 2

Bilaga 5: Grannyttrande

Bilaga 6: Grannyttrande

Bilaga 7: Grannyttrande

Bilaga 8: Grannyttrande

Bilaga 9: Grannyttrande

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

--	--	--	--	--

Bilaga 10: Grannyttrande
Bilaga 11: Grannyttrande
Bilaga 12: Grannyttrande
Bilaga 13: Grannyttrande
Bilaga 14: Grannyttrande

Bedömning

I slutet av 2021 påbörjades ett arbete med att ta fram en ny detaljplan över hamnområdet i Byxelkrok. I förslaget som togs fram redovisades ett antal nya parkeringsmöjligheter väster om väg 136. Förslaget innebar bland annat att återvinningstationen norr om infarten till hamnområdet skulle flyttas för att skapa fler parkeringsplatser. Området som ansökan avser ingår i den nya detaljplanen och antalet parkeringar som ansökan avser tillgodoses i den nya planen. Detaljplanearbetet har dock pausats i väntan på utbyggnaden av reningsverket i Byxelkrok.

Det inskickade förslaget innebär att den parkering som nu finns på platsen och som har funnit där sedan 2018 inte utökas. Däremot flyttas parkeringen för klass 2 från den västra delen till ytan närmast Neptunivägen i öster.

Förvaltningen bedömer att parkeringsplatserna behövs för att tillfredsställa det behov som finns för parkeringar i centrala Byxelkrok i väntan på att den nya detaljplanen blir klar. I förslaget till den nya detaljplanen redovisas ett antal parkeringsplatser öster om det nu ansökta området. Området som idag omfattar parkering klass 1 är tänkt att göras om till yta för nya publika lokaler samt område för torg och lek. Planförslaget som redovisats visar att parkeringsmöjligheterna tillgodoses i den nya detaljplanen och därav är ett tidbegränsat bygglov på 10 år den bästa lösningen för att tillfälligt lösa parkeringsmöjligheterna till dess att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter de tidbegränsade bygglovet går ut skall marken återgå till att vara mark som är avsedd för hamnändamål samt naturområde som detaljplanen medger och som är önskvärt att berörda sakägare.

Åtgärden uppfyller kraven för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap 33 § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör David Nyberg 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 (lägenhetsinnehavarna) till Byxelkrok 1:6 och Byxelkrok 1:12 som inkommit med synpunkter med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--

Kungörselse i Post- och Inrikes Tidningar
Meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



KLINTA 1:38 Säsongsuppställda husvagnar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att godkänna yttrandet.

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun medger klagandes yrkande om ändring gällande målnummer P 7153-24. Camping har bedrivits på området i mer än 10 år.

Ärendebeskrivning

2021-05-07 inkom ett klagomålet gällande campingplatser/uppställning av husvagnar på punktprickad mark på Klintagårdens camping.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-06-15 § 133 att avsluta tillsynsärendet utan vidare handläggning med hänvisning att det saknades skäl att ingripa.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som 2022-09-15 beslutade att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut överklagades och Mark- och miljödomstolen meddelade en dom i ärendet 2024-05-02:

"Med ändring av Länsstyrelsen i Kalmar läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommuns beslut den 15 juni 2022, § 133, dnr 2021/677 BN och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med domskälen".

"Uppställning av en husvagn under en hel säsong går enligt mark- och miljödomstolen utöver vad som får betecknas vara planförfattarens avsikt med det punktprickade området. Det är således inte tillåtet för föreningen att använda den punktprickade marken för säsongsamping och åtgärden kan inte heller anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen enligt 9 kap 31 b §. Nämnden borde ha närmare utrett hur föreningen använder det aktuella området och vid behov ingripit med tillsynsåtgärder. Underinstansernas avgöranden ska därför upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning."

Domen har överklagats av Klintagårdens camping och Svea Hovrätt, mark- och miljööverdomstolen, har 2024-07-29 meddelat prövningstillstånd i mål P7153-24.

Mark- och miljööverdomsten har nu förelagt miljö- och byggnadsnämnden att svara på överklagandet och komma in med ett skriftligt yttrande. Av svaret ska framgå om nämnden medger eller motsätter sig klagandes yrkande om ändring. Om nämnden motsätter sig

--	--	--	--	--

överklagandet ska skäl för detta och de eventuella bevis åberopas.

Domstolen vill att nämnden särskilt yttrar sig över hur den uppställning av husvagnar på punktprickad mark, som avses med tillsynsanmälan, förhåller sig till 11 kap 20 § andra stycket plan- och bygglagen.

11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900)

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Den tioårsgräns som anges i andra stycket gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Mark- och miljööverdomstolen har beviljat anstånd att inkomma med yttrande senast den 6 september 2024.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås att lämna yttrande enligt ovan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: KLINTA 1:38 Säsongsuppställda husvagnar

Bilaga 1: Begäran om yttrande

Bilaga 2: Dom – Mark- och miljödomstolen

Bilaga 3: Dom – Mark- och miljööverdomstolen

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Eva Nahlman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Yttrandet skickas till Mark- och miljööverdomstolen

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (2)



BORGHOLM 11:1 sjöbod nr. 1, Tillsyn strandskydd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att med stöd av 7 kap 15 § samt 26 kap. 9 § miljöbalken (MB) att förelägga [REDACTED], som ägare till sjöbod (byggnad nr.1) på Borgholm 11:1, och som arrendator av marken som sjöboden upptar, att återställa sjöboden till tidigare utseende och användningssätt enligt nedan beslutspunkter.

Åtgärderna ska vara utförda senast 12 månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Följande åtgärder ska vidtas,

- Taket på den norra delen av boden ersätts med ett sadeltak, i öst-västlig riktning, som återskapar upplevelsen av en separat bod. Den norra boden får inte vara högre än den södra, se foton 2011 och 2024.
- Byggnadsdelen som tidigare länkat samman bodarna återställs genom att taket sänks. Byggnadsdelen får inte nå högre än 1/3 del av takfallet på de bodar den länkar samman, se foton 2011 och 2024.
- Alla ut- och tillbyggnader ska rivas och tas bort från strandskyddat område.
 - Duschutrymme med skärmtak samt dusch i norr, se bilaga byggnadsdel nummer 4.
 - Tillbyggnad i väster avsett för förråd, se bilaga byggnadsdelar nummer 5.
 - Inklätt utrymme med skärmtak för förvaring/förråd i söder, se bilaga byggnadsdelar nummer 6.
- Indraget vatten ska tas bort från sjöboden, genom att nedgrävda/utlagda slangar/ledningar kopplade till anslutningspunkt för vatten, ska grävas upp och tas bort mellan anslutningspunkt och byggnad, se bilaga anslutningspunkt vatten.
- Köksinredning som spis och kylskåp ska tas bort från byggnaden, se bilaga byggnadsdelar nummer 2.
- Förbränningstoalett i toalettutrymmet ska tas bort från byggnaden, se bilaga Byggnadsdel nummer 3.
- Utemöbler, parasoller, grillar och gräsklippare mm ska tas bort efter användning från strandskyddat område eller ställas in i sjöboden.
- Gräs får klippas intill sjöboden med en yta av max 2 meter på varje sida runt om byggnaden, resterande mark får inte klippas utan ska tillåtas blomma.
- Åtgärderna ska vara utförda senast 12 månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. När åtgärderna har utförts ska nämnden kontaktas för gemensam syn på platsen.

Nämnden erinrar om att det endast är den yta som sjöboden upptar för vilket sjöbodarrendet gäller. Resterande mark ska vara allemansrättsligt tillgängligt och får inte privatiseras. Vidare

--	--	--	--	--

förbjuder nämnden er att använda sjöboden som bostad.

För installation av en förbränningstoalett i sjöboden krävs förutom anmälan till nämnden enligt 9 kap MB, även ett beslut om dispens från strandskyddet enligt 7 kap. MB. Miljö- och byggnadsnämnden avser att inte meddela ett positivt strandskyddsbeslut för installation av förbränningstoalett i sjöboden. Bedömningen är att det strider mot strandskyddets syften.

Nämnden har kommunicerat sjöbodägarna om upprättande av tillsynsärende samt förslag till föreläggande. Nämnden har även besökt platsen tillsammans med företrädare till sjöbodägarna. Platsbesök inträffade den 10 april 2024. Yttrande inkom den 30 april 2024 samt den 28 juni 2024, se bilagor Yttrande.

Avgift: Avgift för beslutet kommer att bli 10 970 SEK. Fakturan skickas efter miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Ärendebeskrivning

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: BORGHOLM 11:1 sjöbod nr. 1, Tillsyn strandskydd

Bilaga 1: Kommunicering gällande utförda åtgärder inom strandskyddat område på Borgholm 11:1

Bilaga 2: Karta Borgholm 11:1

Bilaga 3: Karta Sjöbodar 11:1

Bilaga 4: Ortofoto 2011

Bilaga 5: Ortofoto 2015

Bilaga 6: Ortofoto 2023

Bilaga 7: Sjöbod nr. foton 2011, 2024

Bilaga 8: Sjöbod nr. 1, byggnadsdelar

Bilaga 9: Arrendeavtal sjöbod nr.1 Jensen

Bilaga 10: Borgholm 11:1 Följebrev

Bilaga 11: Borgholm 11:1 Svar gällande skrivelse

Bilaga 12: Borgholm 11:1 Svar på kommunikering

Bilaga 13: Foto 1

Bilaga 14: Foto 2

Bilaga 15: Foto 3

Bilaga 16: Foto 4

Bilaga 17: Foto 5

Bilaga 18: Foto 6

Bilaga 19: Foto 7

Bilaga 20: Foto 8

Bilaga 21: Foto 9

Bilaga 22: Föreläggande strandskydd

Bilaga 23: Klagomål

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att det har utförts olovliga åtgärder inom strandskyddat område på Borgholm 11:1 i Borgholms kommun. Enligt 7 kap. 15 § 2 miljöbalken är det förbjudet att ändra användningen av en byggnad om det hindrar eller

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

--	--	--	--	--

avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Miljö- och byggnadsnämnden har som tillsynsmyndighet rätt att med stöd av 26 kap.9 § MB meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken, domar och andra beslut som meddelats med stöd av balken ska efterlevas. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att åtgärderna i beslutspunkterna som ni förelagts att genomföra har utförts efter 1975 då det generella strandskyddet inträdde. Troligen har sjöboden gradvis förändrats från början på 1990-talet. Utifrån den bakgrunden gör nämnden bedömningen att utförda åtgärder är förbjudna och att föreläggandet inte är alltför ingripande. Trots föreläggandet att återställa byggnaden till 2011 års storlek (exklusive ut- och tillbyggnader) kan sjöboden fortfarande användas som just en sjöbod, avsedd för förvaring.

Det finns i regel ingen preskriptionstid gällande överträdelser mot strandskyddet. Eftersom strandskyddet ska ses i ett långsiktigt perspektiv saknar det betydelse att ett strandområde för närvarande kanske sällan besöks och idag kanske inte anses vara av särskilt stort värde. Strandskyddet är utformat som en generell förbudsregel och syftar till att freda ett område från all vanlig påverkan som kan medföra att området kan uppfattas av utomstående som privatiserat, i bemärkelsen enskilt, som tomt eller motsvarande. Det finns heller inte någon slags gränsregel om att mindre åtgärder skulle vara tillåtna utan strandskyddsdispens.

Miljö- och byggnadsnämnden gör ingen annan bedömning än tidigare vad gäller föreläggande om att ändra sjöboden exteriört som takkonstruktion och den sammanbyggda delen. Som ägare av sjöboden hänvisar ni till kommunens underlåtenhet att under en längre tid ha bortsett från ändring av aktuell sjöbod och att överlåtelsepreskription bör gälla i ärendet vad gäller takkonstruktionen.

Nämnden framhåller att en sjöbod är en enkel byggnad och bör uppfattas som en sådan av allmänheten. Åtgärderna i beslutspunkterna som ni förelagts att genomföra har utförts efter 1975 då det generella strandskyddet inträdde. Troligen har sjöboden gradvis förändrats från mitten på 1990-talet och framåt. Höjning av tak bedöms troligen ha utförts runt år 2015. Utifrån den bakgrunden gör nämnden bedömningen att utförda åtgärder är förbjudna och att föreläggandet inte är alltför ingripande. Trots föreläggandet att återställa byggnaden till 2011 års storlek (exklusive ut- och tillbyggnader) kan sjöboden fortfarande användas som just en sjöbod, avsedd för förvaring. Därför kan föreläggandet inte anses vara mer ingripande än vad som krävs. I området är turismen stor och mycket folk rör sig längs stränderna. Kustremsan i Borgholm har ett stort värde för friluftslivet och uppfattningen av vad som är en sjöbod har även stor betydelse för allmänhetens tillträde till platsen.

Nämndens bedömning är att sjöboden har fått en väsentligt ökad standard och ändrats exteriört. Byggnaden är möjlig att användas för bostadsändamål. Sjöboden har sedan 2011 ökat i volym då den mindre mellandelen mellan bodarna har ersatts och taket har höjts upp. Dispens och bygglov saknas för åtgärderna samt för ändrad användning. Åtgärder som möjliggör en annan användning är indragning av vatten, inredning av kök samt installation av förbränningsstolett och dusch. Även om toaletten inte var installerad vid besökstillfället fanns en förbränningsstolett och ett toalettutrymme i sjöboden.

Trots att vatten inte finns att tillgå under vintertid finns det tillgång till vatten större delen av

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

--	--	--	--	--

året, under vår/sommar/höst från maj-oktober. Det är också under den tiden flest människor rör sig i området och längs stränderna. När en byggnad förses med indraget vatten ska byggnaden även förses med ett godkänt avlopp. För aktuell sjöbod finns inget anlagt avlopp. Åtgärden strider därmed mot miljöbalkens 9 kap. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att ett sådant tillstånd inte kan ges då sjöboden inte är en bostad utan en enkel förrådsbyggnad. Nämnden förelägger er därför att ta bort det indragna vattnet från sjöboden. Om så inte sker kan nämnden besluta om att ta ut en miljöstraffavgift, kap. 1 § förordningen om miljöstraffavgifter (2012:259).

Andra åtgärder som inte har dispens är inklädda utbyggnader avsedda för förråd och duschmöjligheter. Utbyggnaden i väster och söder som enligt uppgift är förråd saknar också dispens. Vidtagna åtgärder som innebär att man inreder en byggnad för ett väsentligen annat ändamål kräver enligt 8 kap. 1 § ÄPBL även bygglov.

Marken där sjöboden står har avgränsats av buskar och kan upplevas som privat. Mot vattnet i norr finns en lägre buskridå som är klippt som en häck och avgränsar området från vattnet. Inom området klipps gräset på en yta om ca 380 m², vilket ger en privat karaktär åt byggnaden som finns på platsen. En klippt gräsmatta faller vidare in under en åtgärd som väsentligen bedöms försämra livsvillkoren för växt- och djurarter då den leder till att ett mycket strandnära område inte längre utgör en naturlig livsmiljö för växt- och djurlivet. Nämnden hänvisar även till miljödomstolens dom beslutad den 13 juni 2006, (M 841-06). I detta mål bedömde domstolen att en markyta som sköts kan medföra att allemansrätten utsläcks. Nämnden bedömer att en mindre yta runt sjöboden kan klippas men resterande yta ska tillåtas att blomma för att gynna den biologiska mångfalden. Boende i sjöbodar innebär även negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området eftersom den privata zonen utökas.

I Borgholms kommun finns det totalt ca 950 sjöbodar. Alla sjöbodar inventerades 2011. I samband med inventeringen fotades sjöbodarna, se bilaga. Miljö- och byggnadsnämnden har inte haft möjlighet att utöva tillsyn på alla sjöbodar, utan använt materialet vid händelsestyrd tillsyn eller då otillåtna åtgärder har uppdagats. Inkomna svar på nämndens kommunikation ändrar inte bedömningen att sjöboden har ändrat användningssätt och kan användas som en bostad. Boende i sjöbodar innebär även negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet till området eftersom den privata zonen utökas. Ni hänvisar till att sjöboden övertogs 2022 och att foton från 2011 är inaktuella. Enligt lagstiftaren är dock åtgärder som saknar dispens inte inaktuella. Även om boden enligt ert yttrande var i behov av renovering så innebär det inte att en sjöbod får inredas som en bostad. En sjöbod är en enkel byggnad avsedd för förvaring av tex fiskeredskap, kajaker, kanoter, flytvästar med mera och användas endast för kortvarig vistelse. Enligt yttrandena fanns det tidigare ett trinettkök men som nyligen ersatts med ett nytt. Exteriört har sjöboden två dörrar men invändigt i den norra köksdelen är dörren igenbyggd från insidan. Arrendeavtalet medger inte rätt att använda sjöboden som bostad, att vatten får dras in eller installera toalett. Arrendet avser endast den yta som själva byggnaden upptar.

Till- och utbyggnader som fungerar som förråd och som utrymme för dusch ska tas bort. Eftersom själva sjöboden ska utgöra ett förråd anser nämnden att det varken behövs ytterligare förråd eller duschutrymme. Ni hävisar i ert yttrande att ni vill ha kvar skärmtaket där duschen är installerad. Nämnden bedömer att det inte är oskäligt att förelägga om

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

--	--	--	--	--

borttagning av skärmtaket då sjöboden i sig själv är tillräcklig för förvaring.

Det är viktigt att skilja på avtal och lagstiftning. Ett arrendeavtal medger inte per automatik att tidigare utförda olovliga åtgärder blir lovliga. Nämndens slutliga bedömning är att det har utförts olovliga åtgärder på aktuell sjöbod efter 1975 då strandskydd rådde på platsen och de flesta åtgärderna har skett från mitten på 2010-talet och fram till idag. Strandskyddet är också en allmänt känd lagstiftning. Det är upp till den/de personer som ska utföra åtgärder eller köpa/överta en byggnad som ligger inom ett strandskyddat område, att undersöka om det finns giltiga lov och att ändringar/installationer är tillåtna att göra. Det ligger i arrendatorns undersökningsplikt att ta reda på hur byggnaden får användas utifrån gällande lagstiftningar.

Boende i sjöbodar genererar, förutom privatisering av ett strandområde, hushållsavfall som sopor och avfall från latrin och förbränningstoaletter samt utsläpp av spillvatten. Med tanke på att kommunen har ca 950 sjöbodar kan tillåtligheten för ändrad användning av sjöbodar innebära en stor negativ påverkan på såväl allmänna intressen som på miljön och friluftslivet.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Eva Nahlman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Delgivning till [REDACTED], med
mottagningsbevis samt information om hur beslutet kan överklagas
För kännedom till Borgholms kommun, Tillväxtenheten

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

--	--	--	--	--



LINDBY 4:6 Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av industrilokal (Lindbytvätten) med 1182 m² byggnadsarea (1482 m² bruttoarea) samt en parkeringsplats för rörelsehindrade.
- Rune Karlsson godtas som kontrollansvarig

Upplysningar

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

Tekniskt samråd ska genomföras.

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

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Intyg att arbetstagarorganisation har fått möjlighet att yttra sig.

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

Efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov och enligt gällande kontrollplan. Detta sker genom att den ifyllda kontrollplanen insänds till Miljö- och byggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked och byggnaden får tas i bruk.

Förutom generell lagstiftning kan följande krav gälla:

- Ändring i tillstånd för miljöfarlig verksamhet. Tillstånd ansöks hos miljö- och byggnadsnämnden.

- Tillstånd/anmälan kan krävas för reningsverket (beroende på var utsläpp sker). Kontakta miljö- och byggnadsnämnden för dialog.
- Fastigheten ligger inom ett vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområde gäller särskilda hänsynsregler, skyddsföreskrifter, för att vattnet inte ska bli förorenat. I skyddsföreskrifterna regleras exempelvis hantering av oljeprodukter och kemikalier, infiltration av avloppsvatten, spridning av gödsel och bekämpningsmedel, transport av farligt gods, anläggande av vägar och bebyggelse, grävning och täktverksamhet. Särskilda krav på hantering av byggmaterial kan finnas och schakttillstånd krävs i detta fall, tillståndet hanteras av VA-planering på kommunledningsförvaltningen.
- Tillstånd för oljeavskiljare på parkering krävs. Tillstånd ansöks hos miljö- och byggnadsnämnden.

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

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

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

Avgift: 110 258 kr, 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

Lindbytvätten AB ansöker om bygglov för tillbyggnad av industrilokal och kontor på fastigheten Lindby 4:6 med 1482 kvm bruttoarea.

Verksamheten har funnits på platsen sedan år 1941, först som ett andelstvätteri för privat tvätt. Efterhand har verksamheten utökats och man började ta emot tvätt från industrier, hotell och restauranger. Familjeföretaget Lindbytvätten AB tog över tvätteriet år 1991.

De befintliga byggnationerna på fastigheten har sedan år 2002 utökats ifrån omkring 1100 kvm byggnadsarea till omkring 3300 kvm byggnadsarea idag, samt parkering om ca 4500 m².

Fastigheten ligger utanför område med detaljplan. Området som ansökan avser ligger utmed väg 925.

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

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Området ligger inom vattenskyddsområde – sekundär skyddszon.

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

--	--	--	--	--

Den aktuella fastigheten ligger utanför området där den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik är gällande, men på grund av Lindbytvätten ligger inom vattenskyddsområdet Lindby-Solbergafältet så finns verksamheten ändå omnämnd i den fördjupade översiktsplanen.

Enligt den fördjupade översiktsplanen Borgholm – Köpingsvik 2018 i avsnittet gällande dricksvattenförsörjning och avloppsnät på sidan 21-22 står att varje bostad, verksamhet och väg ger upphov till en ökad risk att skada täkten. Flera hot har identifierats och åtgärder för att minska riskerna att förorena täkten bör genomföras. I riktlinjerna står det bland annat:

- Inom primär skyddszon för vattentäkten ska inga nya tomter tillåtas.
- Dricksvattenförsörjningen ska prioriteras, tillskott av tomter utanför primär zon endast om det kan ske utan risk för täktens kvalitet.
- Kommunens vattenförsörjning ska prioriteras framför alla andra intressen.
- Inte tillåta verksamheter eller åtgärder som kan inverka negativt på vattenkvalitén eller tillgångarnas storlek.

I den fördjupade översiktsplanen Borgholm – Köpingsvik 2018 i avsnittet angående förorenade områden, s 96-97, står det att i vattenskyddsområdet finns flera identifierade potentiella förorenade områden, i Lindby finns en kemptvätt där verksamheten pågår. Vattenskyddsområdet består av sand och grusavlagringar och är extra känsligt för föroreningar som kan spridas fort i de lösa avlagringarna vid grävning schaktning eller vid hög nederbörd och vidare ner till grundvattnet.

Ansökan har remitterats till Trafikverket, Borgholms Energi AB, Räddningstjänsten, kommunens VA-planerare och miljöenheten.

Trafikverket, Borgholm Energi AB och räddningstjänsten har inga synpunkter på ansökan.

VA-planerare och miljöenheten har inkommit med yttranden.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § PBL. Inga negativa yttranden har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse: LINDBY 4:6 Bygglov för tillbyggnad av industribyggnad

Bilaga 1: Yttrande Borgholms energi AB

Bilaga 2: Remissvar Trafikverket

Bilaga 3: Grannyttrande utan erinran

Bilaga 4: Grannyttrande utan erinran

Bilaga 5: Grannyttrande utan erinran

Bilaga 6: Yttrande Räddningstjänsten

Bilaga 7: Tillgänglighetsbeskrivning

Bilaga 8: Situationsplan

Bilaga 9: Situationsplan måttsett

Bilaga 10: Sektionsritning

Bilaga 11: Planritning plan 1

Bilaga 12: Planritning plan 2

Bilaga 13: Planritning tak

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

--	--	--	--	--

Bilaga 14: Yttrande
Bilaga 15: Fasadritning
Bilaga 16: Ansökan
Bilaga 17: Remissvar VA-planering
Bilaga 18: Remissvar miljöenheten

Bedömning

I en ansökan om bygglov ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. I detta fall verksamhetsutövarens intresse att få utöka en redan pågående verksamhet samt ett allmänt intresse då verksamheten har många arbetstillfällen. Det ska vägas mot det allmänna intresset att skydda vattentäkten.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Fastigheten/verksamheten omnämns i den gällande översiktsplanen och beskrivs som en expanderande verksamhet och en del av samhället Lindby.

Åtgärden avser en förhållandevis stor tillbyggnad till en pågående verksamhet. Åtgärder inom byggnaden vidtas för att hantera eventuellt spill och läckage. Tillbyggnaden bedöms inte öka den risk för vattentäkten som verksamheten utgör idag. Genom de åtgärder som sökande avser utföra bedöms trafikflödet, till- och utfarter samt framkomlighet och siktförhållande för trafik förbättras på fastigheten. Tillbyggnaden avskärmar fastighetens befintliga byggnader och reducerar buller mot bostäder i öst. I tillbyggnaden kommer väggar och tak vara isolerade med material med god ljuddämpande effekt.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Ulf Grandin redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare
Borgholm Energi för kännedom
Kungörselse i Post- och Inrikes Tidningar
Meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



§ 117

Information: Ordförandebeslut SOLBERGA 2:36

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- att ordförande Lars Ljung (S) har tagit ett ordförandebeslut för Solberga 2:36
Användningsförbud avseende restaurang.

--	--	--	--	--



§ 118

Översiktsplan 2040

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- Översiktsplan 2040 och att miljö- och byggnadsnämnden ska lämna ett yttrande gällande detta.

--	--	--	--	--



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: 2024-08-20 09:34:55

BankID refno: 9c6263fd-e04b-45bc-aefa-60bfd034d58



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson

Date: 2024-08-20 21:48:21

BankID refno: 31ea9539-8e7d-4080-b935-da6cf801026d



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2024-08-21 08:28:27

BankID refno: b48b2fde-c069-4e21-bc43-0df50078fe95



Sekreterare : Mathilda Hjelm