



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 11:48	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande Stefan Bergman (FÖL)	§ 125 – 130 § 119 – 124
Övriga närvarande	Stefan Bergman (FÖL), ersättare	§ 125
	Karin Bergman, miljö- och bygglovschef Sven Jansson, miljöchef David Nyberg, byggnadsinspektör Victoria Bengtsson, planarkitekt Åsa Bejemar, plansamordnare Emma Rosblad, byggnadsinspektör Helene Wertwein Haavikko, miljöhandläggare Mathilda Hjelm, nämndsekreterare	
Justerare	Axel Andersson	
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2024-09-17	
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 2024-09-18

Datum då anslaget tas ned

2024-10-09

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 119	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 120	Anmälan om jäv		4
§ 121	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 122	SOLBERGATÄKTEN 1:7 Tillståndsprövning för serveringstillstånd	2024/35	6 - 11
§ 123	SOLBERGA 2:36 Åtgärder utförda utan lov	2024/10756	12 - 14
§ 124	Information: Överklagande av användningsförbud SOLBERGA 2:36		15
§ 125	GULLVIVAN 8 Detaljplan ny	2023/11003	16 - 17
§ 126	VÄSTRA SÖRBY 7:12 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus	2023/10754	18 - 20
§ 127	KLINTA 1:48 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus	2024/10741	21 - 23
§ 128	HAGELSTAD 1:11 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2024/10771	24 - 26
§ 129	KVARNSTAD 3:25 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2024/10739	27 - 30
§ 130	BORGHOLM 11:1 Tillsyn strandskydd, sjöbod nr. 2	2024/37	31 - 38



§ 119

Godkännande av kallelse 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

--	--	--	--	--



§ 120

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

--	--	--	--	--



§ 121

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att utse Axel Andersson (C) att jämte ordförande Lars Ljung (S) justera § 119 – 121, 123 – 130 justering sker digitalt.
- att utse Axel Andersson (C) att jämte ordförande Lars Ljung (S) justera § 122 med omedelbar justering.

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

--	--	--	--	--



SOLBERGA 2:36 Åtgärder utförda utan lov

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] så som ägare av fastigheten Solberga 2:36 med 133 027 kronor för att ha tagit restaurangdelen i bruk utan annan anläggning än en byggnad som kräver lov eller anmälan påbörjats utan startbesked.

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.

Avgiften ska betalas inom två månader efter att beslutet har fått laga kraft. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden mottog 2024-07-17 ett mejl om att restaurangen på fastigheten Solberga 2:36 hade tagits i bruk utan slutbesked.

2024-08-08 besökte förvaltningen restaurangen och kunde konstatera att restaurangen var öppen. Fastighetsägaren tog emot beställningar i kassan det erbjöds pizza, kebab och hamburgare. Där fanns matgäster utomhus och två barn i lokalen.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-06-27 att bevilja bygglov för restaurang, bageri, lägenhetshotell, förråd och plank på fastigheten Solberga 2:36.

Startbesked beviljades 2019-11-20.

Interimistiskt slutbesked meddelades 2022-07-18 för huvudbyggnadens ovanvåning - lägenhetshotellet.

Förvaltningen var kallad till slutsamråd 2024-06-28 för huvudbyggnadens bottenvåning. Vid slutsamrådet konstaterades dock att flera åtgärder kvarstod innan slutbesked kunde meddelas.

Slutbesked meddelades 2024-08-28.

--	--	--	--	--

Enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) får inte en byggnad tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Förvaltningen har 2024-09-02 skickat en kommunikering till fastighetsägaren. Där informeras även om nämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. Brevet innehöll även information om att förvaltningen bedömer att det inte är möjligt rätta att det faktum att restaurangen har tagits i bruk – och därigenom undgå sanktionsavgift.

Yttrande har ännu ej inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-09-02

Kommunicering, 2024-09-02

Beslut, 2024-08-28

Fotografi, 2024-08-08

Planritning, 2024-07-31

Fotografi, 2024-07-31

Beräkning byggsanktionsavgift, 2024-07-31

Bedömning

Enligt 10 kap 4 § plan- och bygglagen (PBL) får inte en byggnad tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked.

Enligt 11 kap 5 § PBL ska miljö- och byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt lagen.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL). Sanktionsavgiftens storlek finns reglerad i 9 kap plan- och byggförordningen, och uppgår för denna åtgärd till 133 027 kronor, se bilagor.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. Förvaltningen bedömer att det inte är möjligt rätta det faktum att man har tagit en del av en byggnad i bruk utan slutbesked – det går inte att göra o gjort.

Det inkomna yttrandet förändrar inte förvaltningens bedömning.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (11 kap 53 § PBL)

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

--	--	--	--	--

Enligt 11 kap 57 § PBL - En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

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

Delgivning till fastighetsägare med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--



§ 124

Information: Överklagande av användningsförbud SOLBERGA 2:36

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- överklagandet av användningsförbudet på Solberga 2:36.

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

--	--	--	--	--



§ 125

GULLVIVAN 8 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i kombination med handel och icke störande verksamheter i stadsdelen Hammaren. För att säkerställa en god gestaltning och utformning av byggnaderna i området finns utformningsbestämmelser som reglerar bland annat kulörer, våningsantal och material.

Vidare är syftet att skydda askträd i området och säkerställa yta för park och rekreation samt parkering. Planen syftar även till att ge förutsättningar för anpassning till ett förändrat klimat och för dagvattenhantering på parkeringsplatsen i norr.

Gällande detaljplan från år 1972 som täcker det södra delarna av planområdet anger att området ska planläggas för industri vilket innebär att en del verksamheter är idag planstridiga. I de norra delarna av planområdet gäller detaljplan för Resedan 8 från år 2006 som ändrades år 2018. Området är planlagt för bostäder, handel samt natur och parkering. Genomförandetiden för planen har gått ut.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsterkivelse, 2024-09-02

Plankarta, 2024-09-02

Planbeskrivning, 2024-08-30

Sol- och skuggstudie, 2024-06-17

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-05-29

Dagvattenutredning, 2024-05-27

Miljöteknisk utredning, 2024-04-25

Bedömning

Detaljplanen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik från år 2019 som utvecklingsområde för bostäder och verksamheter.

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

--	--	--	--	--

Det finns ett behov av bostäder och möjlighet för verksamheter att expandera i kommunen.

Planen bedöms möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering i området.

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen och Borgholms kommun intentioner.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga 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

Planarkitekt Victoria Bengtsson och plansamordnare Åsa Bejemar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Victoria Bengtsson

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

--	--	--	--	--



VÄSTRA SÖRBY 7:12 Förhandsbesked nybyggnad ett bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

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.

Om någon ask ska tas ned krävs tillstånd från länsstyrelsen.

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: Förhandsbesked 11 826 + Avlopps remiss 2 628 = 14 454 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 gränsar till område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Mossbergavägen. Området karakteriseras av skog med inslag av bebyggelse som är omgärdad av naturreservat.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

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

--	--	--	--	--

Sökanden har i mejl från brunnsborrhare meddelat att vatten kan lösas.

Området ligger inom riksintresse för: naturvården (Mittlandsområdet).

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

Den enda rödlistade art som noterats vid besök på platsen var ask, som är starkt hotad, denna finns i kanten på området och bedöms ej påverkas. I övrigt är området i stort igenvuxet.

Området ingår i länets naturvårdsplan: Mittlandsskogen (klass 1-högsta naturvärde).

Ansökan har remitterats till Miljöenheten

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Ett yttrande med synpunkter har inkommit men det rörde enbart placering av avlopp som bedöms i senare miljöärende och påverkar ej detta ärende.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-29

Ansökan, 2023-08-16

Karta, 2023-08-16

Remissvar, 2024-08-06

E-postmeddelande, 2024-07-26

Remissvar, 2023-08-23

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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

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

--	--	--	--	--

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 då den ansökta platsen ligger mellan två bebyggda fastigheter. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen.

Askar bedöms ej påverkas. Behöver någon ask tas ned så krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Områdets naturvärden avseende mittlandsskogen bedöms ej påverkas då dessa skyddas inom de olika naturreservat som ligger utspritt på behörigt avstånd från ansökt plats.

Tillfart kan ske från Mossbergavägen.

Enligt miljöenheten bedöms enskilt avlopp kunna lösas på platsen.

Enligt brunnsbörare kan vatten lösas på platsen.

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.

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

--	--	--	--	--



KLINTA 1:48 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus med 37 m² byggnadsarea (37 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).
 - Bo Andersson godtas som kontrollansvarig.

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § Plan- och byggalgen (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 byggherren för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Brandskyddsbeskrivning

För tillkommande fritidshus/gäststuga/lägenhet som utgör en egen självständig enhet inom fastigheten utgår extra lägenhetsavgift.

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: 23 652 SEK skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

--	--	--	--	--

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus.

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus på 136 m² och en komplementbyggnad på 36,4 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 115 (08-KÖP-1027).

Enligt gällande detaljplan, får enbart en byggnad uppföras, är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3 m, får taklutningen vara max 25 grader, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns enligt 39§ byggnadsstadgan (granne kan medgiva närmare placering), får punktprickad mark inte bebyggas. Gällande detaljplan har undantagsbestämmelser avseende antal byggnader och byggnadsarea.

Föreslagen byggnation medför en extra byggnad, en total byggnadsarea på 209,4 m² på fastigheten, har en byggnadshöjd på 3 m, har en taklutning på 33 grader, placeras 0,5 m från närmsta fastighetsgräns, placeras inte på prickmark.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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

Sökanden är medveten om avvikelserna mot gällande detaljplan och inkom med ett yttrande 2024-08-05 där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-27

Situationsplan, 2024-07-22

Ansökan, 2024-07-22

Fasad, plan och sektionsritning, 2024-07-22

Yttrande, 2024-08-05

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

- Taklutning 33 grader mot gällande max 25 grader,
- avstånd till tomtgräns 0,5 meter mot gällande 4.5 meter,
- byggnadsarean 209,4 m² mot gällande max 100 m²,
- antal byggnader 3 stycken mot gällande max 1 stycken

Med stöd av detaljplanens undantagsbestämmelse görs bedömningen att avvikelserna avseende byggnadsarea och antal byggnader kan godtas. Detta då fastigheten trots sin storlek inte bedöms kunna delas, då den består till större delen av prickmark.

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

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

--	--	--	--	--

planenlig. Berörd granne har inte haft några synpunkter på placeringen. Avvikelsen avseende avstånd till tomgräns kan därför godtas.

Avvikelsen avseende taklutning bedöms kunna ses som en liten avvikelse. Detta då byggnaden inte hamnar i någon grannes synfält och kommer därmed ej synas från vägen då dess placering är så pass långt upp på fastigheten.

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits. Åtgärden bedöms uppfylla kraven enligt för bygglov enligt 9 kap 31 d § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Beslutet skickas till

Sökande och fastighetsägare

Borgholm Energi AB

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

--	--	--	--	--



HAGELSTAD 1:11 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Hagelstad 1:11.
- Byggnader ska placeras enligt situationsplan i ärendet.

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 åtgärderna.

Oxlarna bör enligt bedömning av miljöhandläggare bevaras och inte tas ned.

Det finns en biotopskyddad stenmur på fastigheten som gränsar mot jordbruksmarken. Åtgärder som påverkar stenmuren kan kräva dispens från Länsstyrelsen.

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 på fastigheten Hagelstad 1:11.

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

--	--	--	--	--

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger södra om Källa Västra Gata. Området karakteriseras av gles bebyggelse med omkringliggnade jordbruk- och skogsmark.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna under förutsättning att avloppet klara av hög skyddsnivå enligt yttrande.

Området ligger inom riksintresse för: Naturvården (Västra Alvret-Hagelstad).

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet, i länets naturvårdsplan Västra Alvret (klass 1-högsta naturvärde).

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

Det finns inga rödlistade och fridlysta arter rapporterade på platsen.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden har inkommit till dags datum. Sista dag att inkomma med synpunkter är 2024-09-13.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-30
Sammanställning, 2024-08-12
Karta, 2024-08-12
Remissvar Avlopp, 2024-09-04
Remissvar Rödlistan, 2024-08-19
Remissvar BEAB, 2024-08-16
Fotografi 1, 2024-08-12
Fotografi 2, 2024-08-12
Fotografi 3, 2024-08-12
Fotografi 4, 2024-08-12
Karta, 2024-08-12

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

--	--	--	--	--

hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Motivering

Fastigheten styckades av 1971 för bostadsbebyggelse.

Miljöhandläggare har vid besök noterat oxlar, ek och ask. Oxlarna bedöms ha ett naturvärde och bör därför inte tas ned. Marken där planerad byggnation ska vara är röjd och träden bedöms inte påverkas av åtgärden.

Området ligger inom N55 (Natur och Kultur på Öland, s. 244). Naturvärdena som klassningen baserats på i Naturvårdsplanen bedöms inte påverkas av ny bebyggelse på platsen.

Sökande informeras även om att stenmur i sydost är biotopskyddad då den gränsar till jordbruksmark.

Förvaltningen bedömer att åtgärden passar bra in på platsen. Fastigheten bedöms lämplig för bebyggelse och sökande har i och med sitt inskickade förslag placerat byggnaderna på ett sätt som bevarar den befintliga naturbild som finns på fastigheten.

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

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

--	--	--	--	--



KVARNSTAD 3:25 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Kvarnstad 3:25.

Upplysningar

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad ett bostadshus på fastigheten Kvarnstad 3:25.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och sammanhållen bebyggelse.

Åtgärden innebär att en ny tomtplats bildas nordöst om Skacksjordar 50 inom ett tidigare obebyggt område som präglas av orörd natur.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB (BEAB).

Enligt BEAB remissvar 2021-10-25 kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät och förmodligen införlivas i verksamhetsområdet. BEAB har meddelat att förhållande på platsen ej har förändrats utan påkoppling är fortfarande möjlig.

Miljöavdelningen har i remissvar 2022-04-08 bedömt att enskilt avlopp går att ordna. Förvaltningen bedömer att förutsättningarna för avlopp ej har ändrats sedan tidigare bedömning.

Enligt markfuktighetsindex kan det vara bitvis blött på platsen under delar av året.

Området ingår i länets natur- och kulturvårdsplan, Östra Ölands Sjömarker (klass 1 högsta naturvärde). Området ligger även inom riksintresse för naturvård: Östra Ölands Strandängar.

--	--	--	--	--

Området ingår även i det regionala bevarandeprogrammet för odlingslandskapet (Kvarnstad) samt den nationella bevarandepånen för odlingslandskapet (Sjömarkerna i Borgholms kommun).

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

På fastigheten finns fornlämning i form av flertalet stensträngar. Sökande har fått beslut från länsstyrelsen som begränsat en yta lämplig för åtgärder som ej påverkar fornlämningarna.

En naturvärdesinventering har tagits fram och i den naturvärdesinventering har skyddsvärd natur identifierats. Främst inom det område närmst och intill den befintliga stigen som hålls öppen från sly och slån. Denna del bedöms ha naturvärde klass 2 (högt naturvärde).

Berörda sakägare har ej hört i ärendet då förvaltningen ställer sig negativ till åtgärden.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2024-08-28 och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-29

Bilaga, 2024-07-22

Ansökan, 2024-07-22

Remissvar BEAB, 2024-08-28

Yttrande, 2024-08-28

Fotografi, 2024-08-20

Remissvar Rödlistan, 2024-08-05

Bilaga, 2024-07-22

Naturvärdesinventering, 2024-07-22

Bilaga Länsstyrelsen, 2024-07-22

Bilaga Länsstyrelsen 2, 2024-07-22

Bilaga, 2024-07-22

Karta, 2024-07-22

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.

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

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

--	--	--	--	--

Motivering

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

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

Enligt den av Borgholms kommun antagna översiktsplanen gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller förhandsbesked att åtgärden ska uppfylla bestämmelserna i 2 kap PBL. Den får inte heller strida mot 3-4 kap MB.

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

Sökande har vid två tidigare tillfällen ansökt om förhandsbesked på platsen med olika sorters utförande. Det första förslaget hanterades i ärende B 2020-000644 och det andra förslaget i ärende B 2021-000887. Bägge förslagen avlogs från Miljö- och Byggnadsnämnden och sökande överklagade i sin tur besluten. Mark- och Miljööverdomstolen gav sedan inte prövningstillstånd i något av ärendena utan fastställde Mark- och Miljödomstolens beslut.

Det nuvarande förslaget är väldigt snarlik den tidigare ansökan om förhandsbesked och som tidigare avlogs i ärende Dnr B 2020-000644 BN (avslagsbeslut den 24 september 2020 [§ 187]). Det tidigare avslagsbeslutet grundade sig bland annat i att området inte var utpekad i översiktsplanen samt att det inte har någon koppling till befintlig bebyggelse och att det nuvarande förslaget i princip är detsamma finner förvaltningen att åtgärden inte överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Förslaget har fortsatt inte den koppling som beskrivs i översiktsplanen.

Förvaltningens bedömning är att ansökt tomtplats (samtliga alternativ redovisade i beskrivningen) inte anknyter till befintlig bebyggelse på det vis som beskrivs i översiktsplanen. Förslaget innebär att den nya tomtplatsen blir en solitär mitt i ett område som i princip är orört sedan tidigare vilket då inte bedöms förenligt med de krav som ställs i 2 kap. PBL samt 3 kap MB.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap. PBL, samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i MB kap. 3 och 4.

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

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör 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

Delgivning till sökande och fastighetsägare med information om hur beslutet kan överklagas

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

--	--	--	--	--



BORGHOLM 11:1 Tillsyn strandskydd, sjöbod nr. 2

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att förelägga [REDACTED], som ägare till sjöbod (byggnad nr.2) på Borgholm 11:1, och som arrendatorer av platsen som byggnaden upptar, att återställa sjöbodens användningssätt enligt nedan beslutspunkter

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

Följande åtgärder ska vidtas och/eller tas bort från strandskyddat område,

1. Ta bort utbyggnad avsedd för toalettutrymme med installationer som förbränningstolett och luftningsrör, samt förrådsdel, se bilaga byggnadsdel nr.2.
2. Ta bort utbyggnad mot öster, vestibul/hall.
3. Ta bort framdragen vattenslang mellan sjöboden och tappkran för vatten, se bilaga nr 3.
4. Ta bort duschkabin.
5. Ta bort kylskåp samt frysack
6. Ta bort spis med ugn och köksfläkt.
7. Ta bort det större fönstret mot norr (vattnet) som får/kan ersättas med ett mindre fönster om max 50 X 50 cm.
8. Ta bort all uppsatt pärlspont från väggar i sjöboden.
9. Ta bort soptunna och upphöra med hämtning av hushållsavfall från sjöboden.
10. Ta bort löst uppställda föremål utanför sjöboden, som gräsklippare, släpvagn, staketdelar mm, se bilaga karta, nr.3.
11. Gräs får endast klippas ca 2 meter runt sjöboden, resterande mark ska tillåtas att blomma. Klippning får endast ske en gång på sensommaren i resterande område för att gynna den biologiska mångfalden.
12. [REDACTED] ska var för sig vidare utge ett vite om 25 000 kronor för varje period om 12 månader, räknat från dag då beslutet delgivits, om någon av punkterna i föreläggandet inte följts.
13. När åtgärderna har utförts ska nämnden kontaktas för gemensam syn på platsen.

Beslutet är fattat med stöd av 7 kap 15 §, 26 kapitlet 9, 14 §§ miljöbalken (MB) samt Lag om vite 4 §. Vitet döms ut efter särskild domstolsprövning på ansökan av Miljö- och byggnadsnämnden och endast om någon av punkterna i föreläggandet inte uppfylls inom angiven tid. Utdömda viten tillfaller staten.

--	--	--	--	--

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. Vid installation utan godkänt beslut kan nämnden ta ut en miljöstraffavgift, kap. 1 § förordningen om miljöstraffavgifter (2012:259).

Nämnden har kommunicerat sjöbodägarna om upprättande av tillsynsärende samt förslag till föreläggande. Nämnden har även besökt platsen tillsammans med Henrik Ramklint. Platsbesök inträffade den 15 april 2024. Yttrande inkom den 30 april 2024, se bilaga Yttrande.

Avgift: Avgift för beslutet kommer att bli 10 383,50 SEK. Fakturan skickas efter miljö- och byggnadsnämndens beslut.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden fick kännedom om att sjöbodar på Borgholm 11:1 har gjorts om och används som bostäder genom ett klagomål som inkom till nämnden den 4 mars 2024. Aktuell sjöbod ligger utanför detaljplanerat område på kommunal mark. Området ligger inom Borgholms tätort och ingår i det generella strandskyddet. Sjöboden är placerad ca 18 meter från strandlinjen. Marken där sjöboden står är avgränsad av buskar mot söder. Mot vattnet i norr finns en mindre stenmur som avgränsar sjöbodområdet från kustlinjen. Området ingår i riksintresse för Kulturmiljön, *Borgholms slott och stad*. Ägarna har ett sjöbodarrende från kommunen.

Nämnden upprättade ett tillsynsärende den 11 mars 2024 och gjorde ett gemensamt platsbesök med ägare den 15 mars, foton togs. Vid besöket konstaterades att sjöboden har ändrat användning från att vara en enklare byggnad avsedd för förvaring till att fungera som en bostad. Sjöbodens inmätta byggnadsyta uppgår till 37,3 m² (inmätt av Kart-mätningenjör). Gräset runt alla sjöbodarna i området var kortklippt vid besökstillfället.

Sjöbodens södra del är inrett som kök, fullt utrustat med spis (två plattor och ugn), köksfläkt, diskho med kran, kaffebryggare, mikrovågsugn, köksskåp och lådor för förvaring mm. I köksdelen finns även köksbord och stolar. Köksdelen har pärlspont på väggarna.

I sjöbodens mellersta del finns ett kylskåp med frysfack, en duschkabin och ett handfat. Sjöboden är inredd med ett sovloft med sängar som används som sovutrymme. Ett större rum mot vattnet är inrett som ett allrum där det vid tillfället för besöket förvarades tre cyklar, trädgårdsmöbler samt övriga allrumsmöbler, se foton. Ett större fönster finns installerat i allrummet mot vattnet (norr). I sjöboden finns flera element installerade.

I tillbyggnaden i väster finns en förbränningstoalett som dock inte var påkopplad vid tillfället för platsbesök. Toalettdelen är hopbyggt med själva sjöboddelen, se karta byggnadsdel nr. 2. Installation av en förbränningstoalett kräver en anmälan hos miljöenheten då latrinet efter förbränning räknas som avfall. Miljö- och byggnadsnämnden kan inte finna något beslut i sina diariesystem om anmälan för installation av förbränningstoalett. Däremot uppges att sjöboden har tömning av hushållsavfall från Borgholm Energi AB. Tömning av hushållsavfall får endast ske från bostäder.

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

--	--	--	--	--

I öster är sjöboden utbyggd med en vestibul/hall. Inomhus finns det garderober för förvaring i halldelen, se foton.

Nämnden kommunicerade ägarna till sjöboden den 17 mars 2024 där bedömningen var att sjöboden har ändrat användning. I kommunikeringen angavs att det saknas giltiga beslut utifrån olika lagstiftningar, som dispens från stranskyddet för ändrad användning 7 kap. MB, bygglov för ändrad användning 9 kap. Plan- och bygglagen (PBL), samt beslut/anmälan om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (utsläpp av avloppsvatten och installation av förbränningstolett 9 kap MB).

Ett yttrande inkom till nämnden den 30 april 2024. Ägarna anger att de köpt boden 2008 och att de har bytt lite av fasaden utvändigt, satt upp en ny fönsterlucka och lagt ny papp på taket. Invändigt har de tagit bort en garderob och satt pärlspont på väggarna. Förra hösten renoverades "utetdasset" och en förbränningstolett installerades. Vidare sägs i yttrandet att Kolstadböndema använde boden till mat och sömn då de var och fiskade samt att den troligen renoverades 1988. Ägarna hänvisar även till arrendeavtalet där det står att arrendestället ska hållas i ett vårdat skick, vilket tolkats som att även grönyrtorna ska skötas, vilket de gjort under hela växtsäsongen de ägt sjöboden. I arrendeavtalet som gällde fram till förra året stod det att "Arrendatom äger rätt till att hämta vatten ur närbeläget tappställe" Arrendatom äger vidare rätt att utnyttja de sopställ som sommartid finns uppställda i närheten". Trots detta har ägarna under hela tiden haft avfallshantering genom Borgholms energi AB, enligt uppgift ett 190 liters kärl.

Släpvagnen som står i trädningen tillhör sjöbodägarna och har använts som båtvagn under alla år, dock ej i vinter då stödhjulet gick sönder och de valde att lägga båten närmare vattnet. Ägarna uppger att de kan ta bort släpvagnen om nämnden anser det nödvändigt. Vidare sägs att även Lantmäteriet uppmärksammat byggnaden då den är brunmarkerad i deras kartor. Ägarna uppger att de bara använt sjöboden för enstaka övernattningar, framförallt vid större arrangemang i Borgholm som skördefesten, marknaden, konserter, och när de varit ute och lagt nät. Förutom detta är boden lika som när de köpte den, se bilaga Yttrande.

Vid 1940-talet fanns det fyra sjöbodor på aktuell plats inom Borgholm 11:1, se karta från 1940-tal. Aktuell sjöbod (nr. 2) var vid tiden dock hälften så stor. Utifrån ortofoto från mitten- slutet på 1950- talet bedöms sjöboden fortfarande vara en mindre byggnad. Det senast tydligaste ortofoto som visar en tydlig förändring av sjöboden är från 2002. På fotot syns tydligt att sjöboden har utökats med ca dubbla storleken samt med en utbyggnad mot väster.

Vid tiden för utförda åtgärder (förutom installation av en förbränningstolett och uppsättning av pärlspont) på aktuell sjöbod var det länsstyrelsen som ansvarade för tillsynen och hanterade strandskyddsdispenser i Borgholms kommun.

År 2011 lät dåvarande Samhällsbyggnadsnämnden inventera alla kommunens sjöbodor, foto finns.

Fördjupad översiktsplan för Borgholm-Köpingsvik

Aktuellt kustområde är utpekade som grönområde i den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik, se sidan 34. Översiktsplanen påtalar även att friluftslivet till stor del präglas av den omedelbara närheten till havet.

Information om strandskyddet

Enligt 7 kap. 18 c § MB får man som särskilda skäl vid prövningen av dispens från strandskyddet beakta endast om det område som dispensen avser:

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

--	--	--	--	--

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

När kan dispens ges?

Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att dispens ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § MB:

Det ska finnas så kallade särskilda skäl.

- Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet
- påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

När kan inte dispens ges?

Dispens kan inte ges om:

- det inte finns några särskilda skäl och
- det finns särskilda skäl, men syftet med strandskyddet motverkas, det vill säga djur- och växtlivet påverkas på ett oacceptabelt sätt eller allmänhetens tillgång till strandområden försämras på kort eller lång sikt.

Enligt MB 7 kap 16 § 2 pkt kan inte heller dispens ges för verksamheter som omfattas av tillstånd eller föreskrifter enligt MB. Sådana verksamheter omfattas inte av förbuden i 7 kap 15 § MB och de är, genom tillåtlighetsprövningen redan avstämda mot miljöbalkens bestämmelser. En dispens kan inte ges om den strider mot områdesbestämmelser, detaljplanebestämmelser eller syftet med en detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-08-22

Fotografi, 2024-08-22

Fotografi, 2024-06-17

Bilaga 1, 2024-08-22

Bilaga 2, 2024-08-22

Bilaga, 2024-06-17

Bilaga, 2024-04-30

Bilaga, 2024-04-17

Karta, 2024-08-22

Karta, 2024-04-11

Kommunicering, 2024-07-29

Kommunicering, 2024-04-17

Yttrande, 2024-04-30

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Aktuell byggnad har tidigare uppförts som just en sjöbod mellan 1930–1940-talet. Sjöbodarna var avsedda för tillfällig övernattnig vid fiske och som förvaringsbod. Sjöbodarna stod oftast på samfällad mark och fisket utgjorde en del av lantbrukens försörjning.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att aktuell sjöbod (nr. 2) på Borgholm 11:1 har utformats på ett sätt som innebär att den kan användas för ett väsentligt annat ändamål än vad som avsågs vid uppförandet. Sjöboden har ett fullt utrustat kök med vattenkran och diskho, spis med plattor och ugn, köksfläkt, mikrovågsugn, kyl och frys, duschkabin, förbränningstolett, sovloft, allrum och förråd för gräsklippare mm. Sjöboden är även utrustad med elelement. Byggnaden har exteriört försetts med ett större fönster mot vattnet. Inomhus har man satt upp pärlspont på väggarna i kök och toalettdel. Ovanstående inredningar och installationer är företeelser som snarare förknippas med bostadshus än ett enklare förråd, och som har en avhållande inverkan på allmänhetens benägenhet att vistas i den omedelbara närheten av byggnaden (MÖD 2007:22), (MMD 1537-06). En sjöbod är en enkel byggnad avsedd för förvaring och sådana objekt som fiskeredskap, utemöbler, grillar, cyklar och andra lösa föremål ska förvaras i sjöboden när de inte används.

Miljö- och byggnadsnämnden har försökt att hitta en dispens för ändrad användning för aktuell sjöbod och för utförda åtgärder men har inte kunnat hitta någon. Vidtagna åtgärder som innebär att man inreder en byggnad för ett väsentligen annat ändamål kräver enligt 8 kap. 1 § ÄPBL även bygglov. Något sådant lov kan inte hittas.

Till sjöboden finns framdraget vatten och enligt uppgift ligger vattenslangar under byggnaden som kopplats till tappkran för vatten. Även om vattnet inte var påkopplat vid tidpunkten vid platsbesöket är det lätt att ansluta vatten till sjöboden. Trots att vatten inte finns att tillgå under vintertid finns det tillgång till vatten större delen av 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 utan gråvattnet rinner direkt ut i marken. Åtgärden strider därmed mot miljöbalkens 2 och 9 kap. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att ett sådant tillstånd inte kan beviljas då sjöboden inte är en bostad utan en enkel förrådsbyggnad. Arrendeavtalet ger rätt att hämta vatten från närbeläget tappställe, men det innebär inte att vatten får dras in till sjöboden.

I enlighet med arrendeavtalet finns också tillstånd att lägga de sopor som uppstår i allmänna kärl i området. Enligt uppgift har arrendatorerna istället valt att få hämtning av hushållsavfall (190 liters kärl) genom Borgholm Energi AB, vilket kan tolkas att sjöboden används vid längre tids vistelse. Det bör nämnas att det endast är bostäder som ska ha hämtning av hushållsavfall. För att kunna hänvisa till kortare vistelse i sjöboden ska en betydande del av inkomsten komma från fisket. En sådan inkomst ska bestyrkas genom att inkomstuppgifter från fisket lämnas in till nämnden.

Även stora fönster innebär en utökning av den privata zonen. Därför omfattar föreläggandet

--	--	--	--	--

borttagande av det större fönstret som vetter mot vattnet. Fönstret kan dock ersättas med ett mindre fönster.

Trots att byggnaden är brunmarkerad i lantmäteriets karta (som bostad) har den ingen rättsverkan, utan det är giltiga dispenser från strandskyddet och bygglov som gäller om byggnaden ska ges en annan användning än vad som var avsett när den först uppfördes.

Ni hänvisar till att ni har följt arrendeavtalet och inte privatiserat området, men boende i sjöbodarna innebär en negativ påverkan på allmänhetens tillgänglighet eftersom den privata zonen avsevärt utökas. I yttrandet påtalas att arrendestället enligt avtal ska hållas i vårdat skick, vilket inte innebär en ändrad användning, utan endast att byggnaden inte ska förfalla.

Nämnden vill uppmärksamma er på att arrendeavtalet endast gäller själva platsen/ytan som byggnaden upptar, resterande mark är allmänt tillgänglig mark. Inom strandskyddat område som inte är tomtplats och ligger utanför detaljplanerat område får inte gräs klippas. Det är en åtgärd som delvis strider mot strandskyddets syften och som kan påverka både växt- och djurlivet på platsen. Inom aktuellt område, runt sjöbodarna klipps gräset på en yta om ca 550 m², vilket ger en privat karaktär åt byggnaderna 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 (max 2 meter runt om), men resterande yta ska tillåtas att blomma för att gynna naturmiljön, vilken är ett av strandskyddets båda syften.

Aktuell byggnad har tidigare uppförts som just en sjöbod mellan 1930–1940-talet. Sjöbodarna var avsedda för tillfällig övernattnings vid fiske och som förvaringsbod. Sjöbodarna stod oftast på samfällad mark och fisket utgjorde en del av lantbrukens försörjning.

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 som privat av utomstående, i bemärkelsen enskilt, som tomt eller motsvarande. Eftersom strandskyddet ska ses i ett långsiktigt perspektiv saknar det betydelse att ett strandområde för närvarande sällan besöks, och idag kanske inte anses vara av särskilt stort värde.

Det finns heller inte någon slags gränsregel om att mindre åtgärder skulle vara tillåtna utan strandskyddsdispens.

Inkommit svar på nämndens kommunikering den 30 april 2024, ändrar inte bedömningen att sjöboden olovligen har ändrat användningssätt och kan användas som bostad. Inte heller att det är tidigare ägare som har utfört en del av åtgärderna.

Det är viktigt att skilja på avtal och lagstiftning. Ett arrendeavtal medger inte per automatik att tidigare utförda olovligen åtgärder blir lovliga. Strandskyddet är en allmänt känd lagstiftning. Det är upp till den person 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 finns ingen preskriptionstid gällande

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

--	--	--	--	--

överträdelser mot strandskyddet och det ligger i arrendatorns undersökningsplikt att ta reda på hur byggnaden får användas utifrån gällande lagstiftningar.

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 mitten på 1970–1980 talet. Nämndens slutliga bedömning är att sjöboden har fått en ändrad användning med en väsentligt ökad standard, och är möjlig att användas för bostadsändamål. Utifrån den bakgrunden gör nämnden bedömningen att utförda åtgärder är förbjudna och att föreläggandet inte är alltför ingripande. Trots föreläggandet att återställa byggnaden kan sjöboden fortfarande användas som just en sjöbod, avsedd som förråd och förvaring. I Borgholms kommun finns det totalt ca 950 sjöbodor. Alla sjöbodor inventerades 2011. I samband med inventeringen fotades sjöbodarna, se bilaga. Borgholms kommun övertog dispenser och tillsynen av strandskyddet först år 2009 av länsstyrelsen. Miljö- och byggnadsnämnden har inte haft möjlighet att utöva tillsyn på alla sjöbodor, utan använt materialet vid händelsestyd tillsyn eller då otillåtna åtgärder har uppdagats.

Boende i sjöbodor genererar, förutom privatisering av ett strandområde, hushållsavfall som sopor och avfall från latrin och förbränningstoalletter samt utsläpp av spillvatten. Med tanke på att kommunen har mer än 950 sjöbodor kan ändrad användning av sjöbodor innebära en betydande påverkan, såväl på naturmiljöer som på övriga allmänna intressen i kommunens kustområden.

Vid en intresseavvägning bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att de allmänna intressena ska överväga det enskilda intresset att få använda sjöboden som bostad och behålla den i nuvarande skick. Enligt 7 kap. 15 § 2 miljöbalken är det förbjudet att ändra användningen av en byggnad om det hindrar eller 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.

Av 5 § andra stycket förvaltningslagen (2017:900) följer att en myndighet i sin verksamhet ska vara saklig och opartisk. Detta innebär ett krav på allas likhet inför lagen, vilket även framgår av 1 kap. 9 § regeringsformen. Objektivitetsprincipen i ovan nämnda bestämmelser är central för handläggningen och beslutsfattandet för myndigheter. I yttrandet uppges att sjöboden har haft nuvarande utseende (utvändigt) sedan åtminstone år 2008, och att tidigare ägare är ansvariga för yttre förändringar. Utifrån den aspekten innebär det att tillsynen, så som den stadgats i miljöbalken, skulle åsidosättas och i förlängningen bli lagstridig. Varje anmälan om överträdelse ska lagenligt prövas utefter sina unika förutsättningar, som på sikt får anses vara mest förenlig med objektivitetsprincipen (Dom M 3361–23)

Dagens sammanträde

Miljöhandläggare Helene Wertwein Haavikko 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

Delgivning med bilagor till ägare/arrendatorer med mottagningsbevis samt information om hur beslutet kan överklagas

Meddelande om beslut till fastighetsägaren, Borgholms kommun, Tillväxtenheten

Meddelande om beslut till Borgholm Energi AB, Avfallshantering-hushållsavfall

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: 2024-09-17 10:53:35

BankID refno: 5c92f17d-c3f5-4c4f-b8d3-f0fe41bf1b7f



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson
Date: 2024-09-17 13:04:55

BankID refno: 5840abfe-5eff-420a-9267-66511a994620



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2024-09-17 13:06:37

BankID refno: a9000ecf-f9ec-461b-839a-bd743e903170



Sekreterare : Mathilda Hjelm