



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 - 12:14		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Börje Ekstam (V) Johan Hellborg (S) Stefan Bergman (FÖL) Marie-Helen Ståhl (S) Gerth Aldén (M)	:	§ 216 – 230, 232 – 237
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och byggchef Sven Jansson, miljöchef Ulf Grandin, byggnadsinspektör My Nilsson, controller Leon Hansson, planchef Åsa Bejemar, plansamordnare Lovis Moreau, bygglovshandläggare Emma Rosblad, byggnadsinspektör Johan August Nordangård, administratör Mathilda Hjelm, nämndsekreterare		§ 219 – 220 § 225 § 225 § 226 – 228 § 229 – 232
Justerare	Axel Andersson	med Gert Aldén	som ersättare
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2024-12-20		
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 2024-12-20

Datum då anslaget tas ned

2025-01-10

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 216	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 217	Anmälan jäv		4
§ 218	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 219	Ekonomi: Uppföljning november	2024/2	6
§ 220	Ekonomi: Årsplan	2024/2	7 - 8
§ 221	Delegationsbeslut: miljö- och byggnadsnämnden	2024/7	9
§ 222	Handlingar för kännedom: miljö- och byggnadsnämnden	2024/8	10
§ 223	Statistik: miljö- och byggnadsnämnden byggenheten	2024/2	11 - 12
§ 224	Statistik: miljö- och byggnadsnämnden miljöenheten	2024/	13 - 15
§ 225	Planprioriteringar	2024/4	16
§ 226	RÄLLA 1:61 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt installation av eldstad	2024/954	17
§ 227	HÖGSRUM 3:17 Bygglov för ändrad användning av enbostadshus	2024/988	18 - 21
§ 228	BORGHOLM 11:50 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	2024/979	22 - 24
§ 229	BÖDA-TORP 3:45 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2024/1070	25 - 26
§ 230	KOLSTAD 4:70 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus	2024/990	27 - 28
§ 231	TROSNÄS 5:12 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2024/1004	29 - 31
§ 232	STENNINGE 5:11 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus fritidsboende	2024/1062	32 - 34
§ 233	RÄLLA TALL 5:8 Förhandsbesked nybyggnad av ett bostadshus fritidsboende samt komplementbyggnad	2024/960	35 - 37
§ 234	TÖRNEBY 4:29 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt rivning samt installation av eldstad	2024/971	38 - 40
§ 235	Information om verksamhetsområden för vattentjänster		41
§ 236	Tillsynsplan		42
§ 237	Övrigt		43



§ 216

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden 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

--	--	--	--	--



§ 217

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att Börje Ekstam (V) anmäler jäv till § 231 TROSNÄS 5:12 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende.

Ärendebeskrivning

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

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

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

--	--	--	--	--



§ 218

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att utse Axel Andersson (C) med ersättare Gerth Aldén (M) jämte ordförande Lars Ljung (S) justera 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

--	--	--	--	--



Ekonomi: Uppföljning november

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att godkänna uppföljning november 2024.

Ärendebeskrivning

Avvikelsen för perioden är + 1258 tkr, främst på grund av ökade intäkter från bygglovsärenden och lägre personalkostnader. Årsprognosen är + 360 tkr. Det prognosticerade överskottet är högre än föregående månad då kostnaderna för bostadsanpassning blir lägre än förväntat.

Förvaltningens åtgärds paket uppgår till 1,1 mkr för helåret. Åtgärderna är nödvändiga för att kunna hålla budget och skapa ett överskott vid årets slut, enligt §79 Kommunstyrelsen 2024-08-27.

Många åtgärder för effektivisering av ärendehantering har genomförts och planeras, och ger effekt också 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-12-10
Uppföljning november, 2024-12-10

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef Karin Bergman och controller My Nilsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman

--	--	--	--	--



§ 220

Ekonomi: Årsplan

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att godkänna miljö- och byggnadsnämndens Årsplan med budget 2025 samt plan 2026–2028
- att godkänna minskning av prioriteringar på 918 000 kr vilket ger en budgetram inklusive prioriteringar på 9 298 000 kr för 2025.

Miljö- och byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

- att anta reviderad budgetram och att kommunens budgeterade resultat 2025 ökar med 918 000 kr.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för myndighetsutövning avseende Plan- och bygglagen, Miljöbalken, Livsmedelslagen och Alkohollagen. Nämnden svarar för tillsyn och kontroll av omkring 1 200 verksamheter inom kommunen, däribland många kommunala verksamheter.

Inför budget 2025 görs prioriteringar om 937 tkr.

Samtliga prioriteringar och effektiviseringar är uppräknade med pris- och löneindex enligt SKR. Effektivisering samverkan med andra kommuner kvarstår från 2024. Nya prioriteringar för 2025 är 1,0 tjänst Miljöinspektör enskilda avlopp, 2,0 tjänst riktade mot avlopp, inventering och riskklassning samt prioritering för förväntade ökade IT-kostnader.

Styrmodell och intern kontroll har tagits fram för nämnden för att arbeta med under år 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-12-04

Årsplan med budget 2025 samt plan för 2026–2028, 2024-12-04

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

--	--	--	--	--

Konsekvensanalys

Miljöenheten har omfördelat arbetsuppgifter mellan handläggare. Omfördelningen innebär ett ökat fokus på det operativa tillsynsarbetet och något mindre på planering och arbetsledning. Detta samt nya arbetssätt och digitala effektiviseringar gör att prioritering om 918 tkr avseende Miljö- och hälsoskydd 1,4 tjänst återlämnas då behovet ej kvarstår för 2025. Satsningen på tillsyn av enskilda avlopp påverkas inte av detta.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef Karin Bergman, miljöchef Sven Jansson och controller My Nilsson redogör för ärendet.

Det diskuterades om bostadsanpassningen i budgeten för 2025. Inför 2025 har verksamheten fördelat om den tekniska ramen utifrån behov vilket innebär bättre förutsättningar för bostadsanpassningens budget.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till kommunstyrelsens arbetsutskott

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

--	--	--	--	--



Delegationsbeslut: miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Enligt 6 kap 37 § kommunallagen får en nämnd delegera beslutanderätten till presidiet, ett utskott, en ledamot, en ersättare eller en automatiserad beslutsfunktion i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En nämnd får även uppdra åt en anställd att besluta enligt 7 kap 5–8 §§.

Miljö- och byggnadsnämnden antog 2024-01-24 § 11 sin senaste delegationsordning som reglerar vilka delegater som har rätt att besluta i olika typer av ärenden. Beslut som fattas med stöd av delegationsordningen ska alltid redovisas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-19

Delegationslista miljöenheten 241112–241211

Delegationslista byggenheten 241112–241211

Dagens sammanträde

Miljöchef Sven Jansson redogjorde, som information till nämnden, för ett komplicerat ärende rörande enskilda avlopp.

Med utgångspunkt från detta ärende fördes en diskussion kring delegation och informationsutbyte mellan förvaltningen och nämnden. Diskussionen kommer att fortsätta under vårens sammanträden.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman



Handlingar för kännedom: miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att godkänna redovisningen av inkomna handlingar som kommit till nämnden för kännedom och lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Handlingar som har inkommit från andra myndigheter eller beslutsinstanser redovisas för kännedom för miljö- och byggnadsnämnden vid varje sammanträde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-19

Meddelande till nämnd miljöenheten 241112–241211

Meddelande till nämnd byggenheten 241112–241211

Föreskrift avlysning Malmfjärden

Länsstyrelsen Kalmar län – Yttrande över promemoria Strandskyddet vid små sjöar och smala vattendrag

Dagens sammanträde

Miljöchef Sven Jansson, byggnadsinspektör Ulf Grandin och miljöhandläggare Helene Wertwein Haavikko redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman



Statistik: miljö- och byggnadsnämnden byggenheten

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

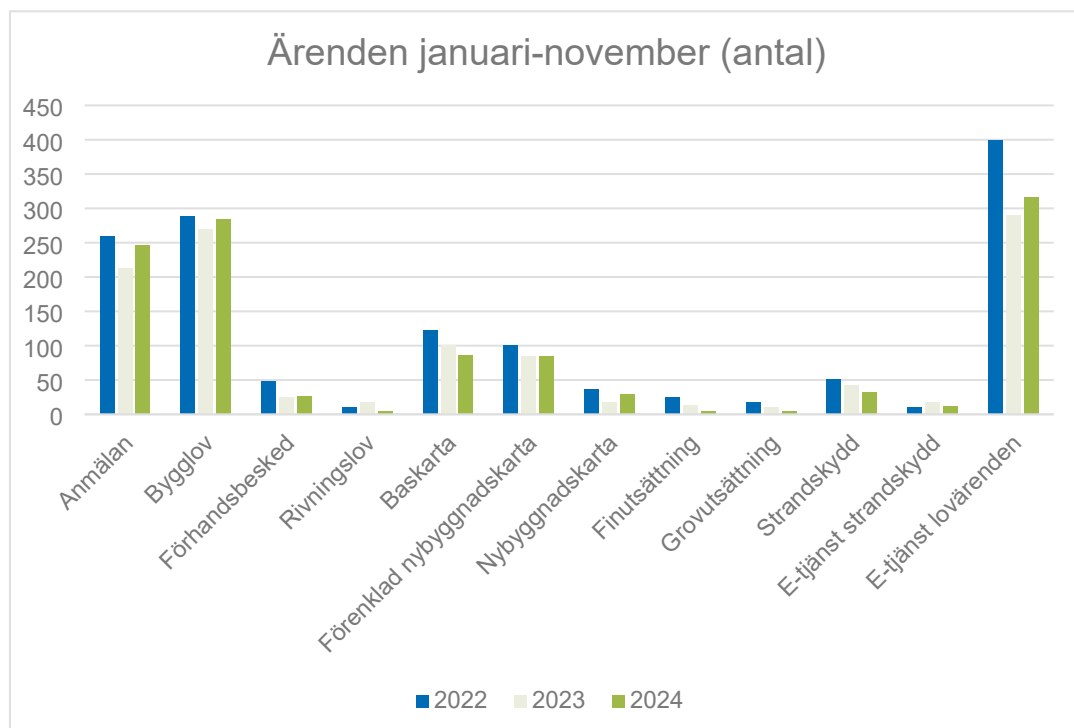
Ärendebeskrivning

Statistiken avser jämförelse för perioden januari-november mellan åren 2022, 2023 och 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-12-05

Statistik, 2024-12-05



Bedömning

Månadens statistik visar inga större förändringar jämfört med föregående period. Ärendeingången är fortsatt något högre än 2023 förutom just för rivningslov och utsättningar. Beställningar på nybyggnadskartor har ökat något i jämförelse med 2023 vilket också har bidragit till att antal bygglovsärenden faktiskt ligger nära antalet från 2022.

Konsekvensanalys

Den höga ärendeingången 2021–2022 fortsätter att belasta enheten då genomförandet av de åtgärder som givits lov pågår. Från det att ett lov givits har byggherren 5 år på sig att slutföra bygget, en stor del av förvaltningens arbete med ett ärende ligger därför flera år efter att lov givits.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Ulf Grandin redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till byggenheten för kännedom

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

--	--	--	--	--



Statistik: miljö- och byggnadsnämnden miljöenheten

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

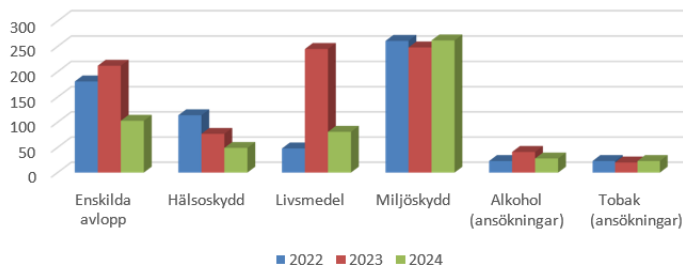
- att godkänna redogörelsen för perioden.

Ärendebeskrivning

Ärenden är uppdelade i två kategorier beroende på om det är inkommande ärenden, eller ärenden som initieras av miljöenheten. Inkommande ärenden är filtrerade på händelsekategorierna "Anmälan", "Ansökan", "Klagomål", "Misstänkt matförgiftning", "Miljörapport", "Årsrapport", "Rapport", "RASFF" och "Remiss" redovisas i tabellen och diagrammet nedan. För alkohol- och tobaksområdena redovisas enbart inkomna ansökningar av olika slag för stadigvarande eller tillfälligt tillstånd.

Inkommande	2022	2023	2024
Enskilda avlopp	181	212	103
Hälsoskydd	114	77	49
Livsmedel	48	245	81
Miljöskydd	261	248	262
Alkohol (ansökningar)	23	41	28
Tobak (ansökningar)	23	20	23
Totalt	650	843	546

Antal inkommande ärenden för miljöenheten jan-nov



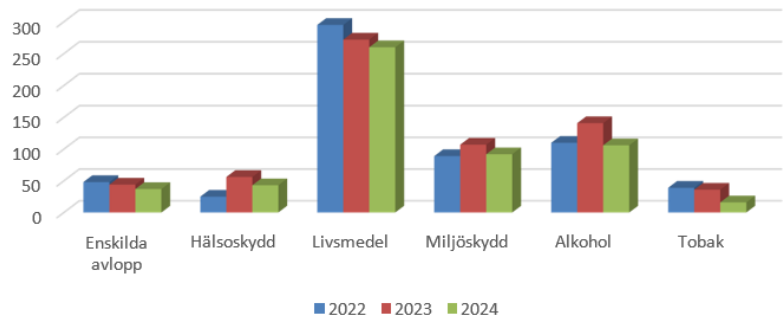
Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Antal händelser från planerad tillsyn till exempel tillsynsbesök och kontroller inom respektive område.

Planerade	2022	2023	2024
Enskilda avlopp	48	44	37
Hälsoskydd	25	56	43
Livsmedel	295	272	260
Miljöskydd	89	107	92
Alkohol	110	141	106
Tobak	39	36	16
Totalt	567	620	538

Antal planerade tillsynsärenden för miljöenheten jan-nov



Antalet inkommande ärende för enskilda avlopp har minskat för 2024 på grund av uppehåll i utskick av omprövningar. Antalet inkommande hälsoskyddsärenden minskar också, vilket har en mer oklar orsak. För livsmedel har toppen definitivt passerats för inkommande ärenden för riskklassning. För övrigt är det inga större förändringar mot tidigare år. Det samma gäller för planerad tillsyn med undantag för enskilda avlopp och livsmedel där man ser en nedåtgående trend.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-12-06

Bedömning

Statistik över antalet ärenden och händelser uppdelad på inkommande och initierade ärenden för samma period två år bakåt i tiden ger en samlad bild av verksamhetens omfattning. Bedömningen är att totala ärendemängden för inkommande miljöskyddsärenden är ungefär på samma nivå som 2022 och 2023. Den planerade tillsynen inom livsmedel har minskat beroende på omklassningen som verkställdes under 2024.

Konsekvensanalys

Antalet ärenden och kontroller inom livsmedel är nedåtgående och bemanningen har också minskat inom detta område. Det innebär att det finns en balans i arbetsbelastning och tillsynsbehov. Inom enskilda avlopp finns ett större tillsynsbehov än vad aktuell bemanning kan klara av på kort sikt. Ett förändrat arbetssätt inom detta område planeras att införas under våren 2025. Då kommer antalet inkommande ärenden att öka inom detta område.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Miljöchef Sven Jansson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till miljöenheten för kännedom

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

--	--	--	--	--



§ 225

Planprioriteringar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om status och utsikter i aktuella detaljplaneuppdrag.

Miljö- och byggnadsnämnden får varje månad en genomgång och information om hur arbetet med detaljplanerna fortskrider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-12-09

Dagens sammanträde

Planchef Leon Hansson och plansamordnare Åsa Bejemar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till Leon Hansson

Beslutet skickas till Åsa Bejemar

--	--	--	--	--



§ 226

RÄLLA 1:61 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt installation av eldstad

Dagens sammanträde

Ärendet utgår för fortsatt beredning.

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

--	--	--	--	--



HÖGSRUM 3:17 Bygglov för ändrad användning av enbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja bygglov för ändrad användning bostadshus och komplementbyggnader till lokaler för caféverksamhet.
- 1. Kontrollansvarig krävs inte för detta arbete.
- 2. Startbesked beviljas. Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det.
- 3. 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 § 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.

Byggnaderna 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.

Inför slutbesked ska följande handlingar ska följande handlingar skickas in till Miljö- och byggnadsnämnden.

- Blankett "Begäran om slutbesked"
- Brandskyddsdokumentation

Därefter utfärdas ett slutbesked och byggnaden får tas i bruk.

Förutom generell lagstiftning kan följande krav gälla:

- Tillstånd att inrätta eller ändra avloppsanordning. Tillstånd ansöks hos miljöenheten på kommunledningsförvaltningen.
- Registrering av livsmedelsanläggning, detta görs hos miljöenheten.

--	--	--	--	--

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av bostadshus och komplementbyggnader till lokaler för caféverksamhet.

Ett tillsynsärende för åtgärder utförda utan lov upprättades 2024-08-15. Skälet var att förvaltningen fått indikationer på att en attefallsbyggnad utan slutbesked användes som komplement till en verksamhet och inte en bostad. Bygglov fanns inte heller för ändrad användning av den äldre komplementbyggnad som byggts om till café. Verksamheten har haft livsmedelstillstånd sedan 2023.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, i Högsrums radby.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § PBL. Yttranden med både positiva och negativa synpunkter har inkommit.

Ägare till fastigheten Högsrum 2:19 skriver i sitt yttrande att verksamheten som sådan är ett positivt tillskott till byn, men att de gärna vill bli tillfrågade om omfattning och öppettider.

Ägarna till fastigheten Högsrum 3:18 skriver i sitt yttrande att de inte vill ha en publik verksamheten så nära sin bostad. De menar att verksamheten kommer leda till ökad insyn och störande ljud från människor och störande lukt och ljud från köksfläkten. Vidare oroas de över trafik- och parkeringssituationen.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden skriver i sitt yttrande daterat 2024-11-28 att de vill medverka till att skapa en attraktiv bebyggelsemiljö med sin verksamhet. Vidare skriver de att uteserveringen är tänkt att hållas på tomtens västra del, mellan café och orangeri, bostadens bottenvåning kommer enbart hållas öppen vid särskilda tillfällen och köket i bostaden kommer inte användas för verksamheten. Angående den filminspelning som ägde rum på platsen menar de att det inte är sannolikt att något liknande kommer inträffa igen. Angående det nya växthuset så ska det användas till odling.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21

Yttrande, 2024-11-28

Remissvar, 2024-11-14

Remissvar, 2024-10-30

Situationsplan, 2024-10-23

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

--	--	--	--	--

Fasad, plan och sektionsritning, 2024-10-11
Ansökan, 2024-10-11
Brandskyddsbeskrivning, 2024-10-11
Fasad, plan och sektionsritning, 2024-10-11
Fasad- och sektionsritning, 2024-10-11
Fasadritning, 2024-10-11
Planritning, 2024-10-11
Situationsplan, 2024-10-11
Verksamhetsbeskrivning, 2024-10-11

Bedömning

Den ansökta åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31 a § PBL.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, användningen är därmed inte reglerad.

Det är inte ovanligt att den typ av verksamhet ansökan avser finns i de öländska byarna. Både i den gällande översiktsplanen från 2002 och i det förslag till översiktsplan som beräknas antas under 2025 påtalas vikten av en levande landsbygd. För att det ska kunna åstadkommas behöver publika verksamheter tillåtas även utanför centralorterna.

Byggnaderna bedöms lämpliga för det ändamål ansökan avser.

Tillräckligt stor del av verksamhetens lokaler är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

De farhågor grannarna har om insyn, ljud och lukt bedöms inte vara en sådan betydande olägenhet som lagstiftningen avser.

Dagens sammanträde

Bygglövshandläggare Lovis Moreau redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag.

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>.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet delges fastighetsägarna till Högsrum 3:18 som inkommit med synpunkter med

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

--	--	--	--	--

information om hur man överklagar ett beslut
Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar
Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



BORGHOLM 11:50 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Avgift: 7 884 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av fyra flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 328.

Bygglov för aktuella byggnader gavs 2021-05-28. Den färgsättning som bygglov gavs för var en grågrön kulör, NCS S 4005-G50Y, för fasaderna på flerbostadshusen och en något ljusare grågrön kulör, NCS S 3005-G50Y för fasaderna på komplementbyggnaderna. För dörrar och fönster gäller enligt lovet en mörkt grågrön kulör, RAL 7009.

Ansökan från 2021 avsåg ursprungligen byggnader med samma färgsättning som man nu ansöker om. Ansökan ändrades sedan till att avse fasader med en ljus grågrön kulör, vilket det gavs lov för. Ändringen gjordes efter att handläggaren skriftligen, i begäran om komplettering daterat 2021-04-21, påpekat att 8 kap 1§ och 2 kap 6 § Plan- och bygglagen (PBL) ska uppfyllas.

Vid slutsamrådet 2024-09-25 observerades att bygglovet inte följts avseende färgsättning, utan att byggnaderna givits den färgsättning det nu söks bygglov för. Sökande hänvisar till att ansvarig arkitekt avled i samband med att bygglovet gavs och att de sedan fått fel handlingar skickade till sig.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sista svarsdag är 2024-11-25.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02
Tjänsteskrivelse, 2024-11-22
Yttrande GBJ Bygg, 2024-12-17

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

--	--	--	--	--

Ansökan, 2024-10-10
Fasadritning, 2024-10-10
Fasadritning, 2024-10-10
Fasadritning, 2024-10-10
Material/kulörbeskrivning, 2024-10-10
Material/kulörbeskrivning, 2024-10-10
Material/kulörbeskrivning, 2024-10-10
Situationsplan, 2024-10-10

Bedömning

De byggnader ansökan avser fick bygglov 2021-05-28 då de bedömdes uppfylla kraven i 9 kap 30 § PBL.

För att denna paragraf ska vara uppfylld ska åtgärden bland annat uppfylla de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket samt 8 kap. 1 § PBL.

Enligt 2 kap 6 § första stycket ska byggnadsverk utformas o på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 8 kap 1 § ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan.

Aktuella flerbostadshus ligger i anslutning till ett område med villabebyggelse i nordost, åkrar i sydost, Guntorps herrgård i sydväst och bilprovningen i nordväst. Byggnaderna behöver samspela med dessa skilda miljöer och samtidigt ges en egen karaktär av bostadsbebyggelse.

Den grå kulör som ansökan avser, NCS S 1500-N, är helt utan kulörta undertoner. En neutral grå upplevs som en kall kulör om man inte bryter den och ger snarare ett intryck av industribyggnad än bostad. Detta förstärks av att den färgsättning som ansökan avser skiljer sig mycket lite från hur bilprovningen är färgsatt.

Frågan om färgsättning prövades i bygglovet för flerbostadshus 2021, förvaltningen bedömning i frågan har inte ändrats.

Förvaltningen finner det anmärkningsvärt att man vid ett projekt av den här storleken inte säkerställt att beslutet om bygglov och beslutstämplade handlingar legat till grund för arbetet.

Ansökt åtgärd uppfyller inte de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket samt 8 kap. 1 § PBL. Åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 9 kap 30 § PBL.

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Lovis Moreau redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

De aktuella byggnaderna är väl synliga i stadsbilden vid infarten till Borgholm, varför nämnden är väl informerade om platsens förutsättningar. Nämndens ledamöter fick också se färgprover för att jämföra färgkoderna och kunde konstatera att byggnadernas färgsättning avviker på ett påtagligt sätt från det givna bygglovet.

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

--	--	--	--	--

Nämnden konstaterar att kommunikeringen kring färgkoderna har varit tydlig i ärendet och tydligt framgår av det tidigare bygglovet, och finner det därför anmärkningsvärt att sökande inte följt detta.

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>.

Sändlista

Beslutet delges till sökande och fastighetsägare med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



BÖDA-TORP 3:45 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus med 24 m² byggnadsarea.

Upplysningar

Avgift: 14 454. 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 152.

Bostadshuset stod på platsen när planen tillkom.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m², är störst takvinkel 30 grader, är högsta byggnadshöjd 3 m, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från gräns, får punktpreckad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på bostadshuset på 101 m², har en takvinkel på 27 grader, har en byggnadshöjd på 2,9 m, placeras 4,5 m från närmsta fastighetsgräns, placeras till större del på mark som inte får bebyggas.

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

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-11-19 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02

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

--	--	--	--	--

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21
Plan och sektionsritning, 2024-11-11
Ansökan, 2024-11-06
Situationsplan, 2024-11-06
Fasadritning, 2024-11-06

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 på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 101 m² mot gällande max 100 m².

Avvikelsen avseende placering på mark som inte får bebyggas bedöms som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande

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

--	--	--	--	--



KOLSTAD 4:70 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att avslå bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus med 40 m² byggnadsarea (40 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 nybyggnad av ett komplementbostadshus i form av en gäststuga.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 102 (08-KÖP-969).

Enligt gällande detaljplan får endast en byggnad uppföras, i ett plan, ej vind, är största byggnadsarea 100 m², är störst takvinkel 25 grader, är högsta byggnadshöjd 3 m, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns enligt 39 § byggnadsstadgan, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför, att fastigheten får två byggnader, en total byggnadsarea på 140 m², en takvinkel på 34 grader, en byggnadshöjd på ca 3,3 m, placeras 1 m från närmsta fastighetsgräns, placeras helt på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har inte hörts då ansökt åtgärd strider mot flertal bestämmelser i gällande detaljplan.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-11-04 inkom sökanden med ett yttrande där de vidhåller sin ansökan.

De hänvisar till ett bygglov som togs 2008 där flertal avvikelser godtagits som mindre. Lagstiftningen ändrades dock 2011 och därmed regelverket i stora delar. De avvikelser som togs 2008 skulle idag inte ses som några mindre avvikelser och därmed ej vara möjliga att bevilja.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02

Tjänsteskrivelse, 2024-11-22

Situationsplan, 2024-10-13

Ansökan, 2024-10-13

Fasad, plan och sektionsritning, 2024-10-13

Bedömning

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

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- avstånd till tomtgräns 1 meter mot gällande 4,5 meter,
- byggnadsarea 140 m² mot gällande max 100 m²,
- antal byggnader 2 stycken mot gällande max 1 stycken,
- byggnadshöjd ca 3,3 m mot gällande max 3 m,
- taklutning 34 grader mot gällande 25 grader.

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtogs 2008. Lagstiftningen ändrades 2011 och den åtgärd som söks nu innebär ännu fler avvikelser från gällande detaljplan än vad var fallet då. Åtgärden bedöms därmed inte heller uppfylla kraven enligt 9 kap 31 d § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Förenklad delgivning

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

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

Sändlista

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar beslutet

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

--	--	--	--	--



TROSNÄS 5:12 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Upplysningar

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 på en betesmark norr om Backstuvägen. Området karakteriseras av betesmark.

Området är utpekad som betesmark i Jordbruksverkets blockdatabas 2021. Jordbruksblocket är utpekad med höga värden samt höga värden av Länsstyrelsens beräkning av jordartens produktionsvärde. Denna data är baserad på jordartskartan från SGU och Jordbruksverket blockdatabas 2019.

Området ligger under 2,8 meter över havet (möh), Säkerhetsnivån för havsnära fysisk planering.

Fastigheter längs Backstuvägen ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten.

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 ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i området.

Området ingår i länets naturvårdsplan (Östra Ölands sjömarker, klass 1, högsta naturvärde)

och även i jordbruksverkets ängs- och betesmarkinventering.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2024-11-14. Där de vidhåller sin ansökan och skriver att de gärna vill hitta en plats att bygga på i närheten av gården de har idag vid ett eventuella framtida generationsskifte. Andra förslag på platser har diskuterats med handläggare men sökande vill ha denna placering prövad.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag, 2024-12-02
- Tjänsteskrivelse, 2024-11-22
- Fotografi, 2024-10-17
- Karta, 2024-10-17
- Ansökan, 2024-10-17

Bedömning

Lagstöd
Enligt 9 kap 17 § Plan- och bygglagen (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 hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken (MB) tillämpas.

Motivering

Ansökt tomtplats anknyter inte till befintlig bebyggelse på det vis som beskrivs i kommunens översiktsplan och utgör därmed inte en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen, ÖP02.

Platsen ligger under 2,8 möh. Ny bostadsbebyggelse ska ej tillåtas under dessa nivåer. Detta på grund av scenarion för höjda havsnivåer, enligt skrivelse från länsstyrelsen som nämnden antagit.

Marken består av jordbruksmark, i detta fall betesmark med höga värden. Enligt 3 kap 4 § MB får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Området ligger inom naturvårdsplan Östra Ölands strandängar, med högsta naturvärde, och inom ängs- och betesmarksinventeringen. Som betesmark med naturtypen kalkgräsmark inom dessa områden finns det en stor sannolikhet att platsen även hyser höga naturvärden med flera fridlysta och rödlistade arter.

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

--	--	--	--	--

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

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Det främsta skälet till nämndens avslag är förhållandet att den aktuella fastigheten ligger under 2,8 möh och att ny bostadsbebyggelse inte ska tillåtas under denna nivå.

Jäv

Börje Ekstam (V) anmäler sig jävig i ärendet och deltar inte i beredning av eller beslut i det.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag..

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>.

Sändlista

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar beslutet

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

--	--	--	--	--



STENNINGE 5:11 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.
 - byggnader ska ha en färgsättning med en svärta på minst 20% och en kulörthet på minst 5% i enlighet med NCS-systemet.

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 lämplig färg, form och helhetsverkan.

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

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

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

Avgift: 35 478 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 tre bostadshus.

Fastigheten styckades 1940 och är taxerad som tomtmark.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Kullergatan. Området karakteriseras skogspartier omgärdat av jordbruksmark.

--	--	--	--	--

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät som avtalskund. Enligt sökande ska en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp skapas tillsammans med fastigheten Stenninge 5:26.

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

Det finns inga arter i området då den tidigare skogsdungen på platsen är skövlad och marken barskrapad. Platsen bestod tidigare av en igenväxt skogsdunge med mycket sly men även några större träd, troligtvis ekar, enligt ortofoto.

Enligt markfuktighetsindex så är det fuktigt på omkringliggande fastigheter för ansökt åtgärd. Då platsen tidigare var beväxt med träd och sly så är bedömningen att vatten inte blev stående på fastigheten utan att växtlighet tog hand om denna. Enligt jordartskarta består marken av sand under ett tunt lager jord så avrinning borde dock ej vara något problem då det även i området finns ett flertal diken i söder.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB. Borgholms Energi avfall har i yttrande skrivit att en vändmöjlighet måste anordnas för sophämtning.

Sökande har kommunicerats Borgholm Energis svar. Sökande har svarat att infarten till fastigheterna kommer utformas så att en T-vändning är möjlig enligt riktlinjerna för farbar väg.

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

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02

Tjänsteskrivelse, 2024-11-22

Karta, 2024-11-05

Situationsplan, 2-024-11-05

Ansökan, 2024-11-05

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. 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 en komplettering till befintlig bebyggelse då i viss mån är placerad intill en

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

--	--	--	--	--

bebyggd fastighet, men följer inte helt riktlinjerna i gällande översiktsplan. Fastigheten för åtgärden ligger dock på en av få platser i området som inte är jordbruksmark och är därmed ett lämpligt ställe att utveckla Stenninge bys bebyggelse utan att ta viktig jordbruksmark i anspråk.

Då fastigheten är omgärdad av mycket öppen mark så villkoras förhandsbeskedet med krav på viss svärta och kulör, så att framtida byggnader lättare smälter in i landskapet på platsen.

Vatten och avlopp finns söder om ansökt plats och ordnas via en gemensamhetsanläggning. Borgholm energi tar in fastigheterna som avtalskunder.

Tillfartsväg finns för tomterna från Kullergatan och en insticksväg ordnas från denna med en vändplats.

Åtgärden bedöms därmed uppfylla kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts förslag.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet skickas till Borgholm Energi

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



RÄLLA TALL 5:8 Förhandsbesked nybyggnad av ett bostadshus fritidsboende samt komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus fritidsboende på fastigheten Rälla Tall 5:8.

Upplysningar

Avgift: 9 198 SEK (debiteras för 7 timmars handläggning). 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 tillsammans med en komplementbyggnad på fastigheten Rälla Tall 5:8.

Fastigheten ligger utanför detaljplan men ligger i direkt anslutning till planområdesgränsen för ett pågående planarbete (Stora Rör 2:1 m fl, Östra Stora Rör).

Området som åtgärden avser är inte ianspråktaget utan är idag enbart skogsmark.

Området ligger inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Stora Rör, Rälla, Ekerum. Området är utpekad för bebyggelseutveckling som ska ske via planläggning, se sid 83 FÖP. Området ligger inom naturvårdsplan: Rällafältet, klass 2 mycket höga naturvärden.

Enligt naturvärdesinventering utförd vid framtagande av den fördjupade översiktsplanen så består området av tallskog av gräsrik typ, med naturvärdesklass 3.

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

I översiktsplanen står det att för ny sammanhållen bebyggelse eller enstaka byggnad inom

--	--	--	--	--

eller i nära anslutning till de mest attraktiva områdena inom kommunen där det råder stor efterfrågan på tomtmark och där motstående intressen är uttalade bör lämplighetsbedömning ske genom detaljplan, som eventuellt föregås av fördjupad översiktsplan.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2024-11-13 där de hänvisar till den redan inskickade skrivelsen (inkom 2024-10-03) men önskar tillägga att kommunen redan i översiktsplanen bedömt att området är lämpligt för framtida bostadsbebyggelse. Nämnden skall därför bedöma om ett positivt förhandsbesked kommer att hämma en fortsatt detaljplaneläggning. Om nämnden finner att framtida planarbete inte störs av den föreslagna bebyggelsen finns det inget lagligt hinder för ett positivt förhandsbesked. Vidare frågar sig sökande om ett positivt förhandsbesked verkligen innebär att kommunen avhänder sig det allmänna intresset av att kunna styra bostadsbebyggelsen på platsen.

Beslutsunderlag

Protokollsutdrag, 2024-12-02

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21

Ansökan, 2024-10-03

Bilaga, 2024-10-03

Fasadritning, 2024-10-03

Planritning, 2024-10-03

Sektionsritning, 2024-10-03

Situationsplan, 2024-10-03

Bilaga, 2024-10-03

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. 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 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 MB.

Av 2 kap 2 § PBL framgår att bestämmelsen ska tillämpas vid prövning av bygglov och syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap 1–8 §§ MB ska tillämpas.

Platsen ligger i anslutning till ett av de mest attraktiva områden inom kommunen där det råder stor efterfrågan på tomtmark. Enligt 4 kap § 2 punkt 4 a står det att "Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk som inte är ett vindkraftverk, om byggnadsverket kräver bygglov eller är en annan byggnad än en sådan som avses i 9 kap 4 a §, och

a) byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande..."

I och med att Stora Rör är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för bebyggelseutveckling och att trycket på obebyggd tomtmark i området är stort bedömer förvaltningen att åtgärden inte ska prövas med förhandsbesked eller bygglov utan ska föregås av ett detaljplanearbete.

Ett positivt förhandsbesked skulle innebära en prejudicerande effekt där omkringliggande fastigheter kan komma att ansöka om förhandsbesked eller bygglov i stället för att medverka i detaljplanen.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Ulf Grandin 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>.

Sändlista

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



TÖRNEBY 4:29 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt rivning samt installation av eldstad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende med 122 m² byggnadsarea (122 m² bruttoarea), samt rivningslov för befintligt bostadshus, samt installation av eldstad.

- Rune Karlsson (certifieringsnummer SC1172-12) 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 byggenheten för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Förslag till rivningsplan
- Brandskyddsbeskrivning
- Prestandadeklaration för eldstaden

Med hänsyn till att byggnaden ska användas som fritidshus, bedömer miljö- och byggnadsnämnden att färdigställandeskydd inte behövs.

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 Inrikes Tidningar, 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: 39 420 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 fritidsboende samt installation av eldstad. Åtgärden innebär även att befintligt bostadshus på fastigheten rivs.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 67.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3,5 meter, får punktprickad mark inte bebyggas, ska bostadsbyggnader placeras minst 4,5 meter från gräns enligt 39 § byggnadsstadgan.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 122 m², har en byggnadshöjd på 3,73 meter, placeras minst 5,85 m från gräns, placeras på mark som får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag, 2024-12-02
- Tjänsteskrivelse, 2024-11-21
- Fotografi, 2024-10-21
- Ansökan, 2024-10-09
- Konstruktionsritning, 2024-10-09
- Situationsplan, 2024-10-09
- Fasadritning, 2024-10-09
- Plan och sektionsritning, 2024-10-09

Bedömning

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

- byggnadsarean 122 m² mot gällande max 100 m²,
- högsta tillåtna byggnadshöjd 3,73 meter mot gällande 3,5 meter.

Förvaltningen bedömer att åtgärden kan tillåtas som en liten avvikelse mot detaljplanens bestämmelser.

Byggnadens placeras så långt in på fastigheten vilket gör att byggnadshöjden inte kommer att upplevas som högre än andra byggnader i området.

Överytan som åtgärden medför är inte heller den största i området. Fastigheten mittemot ansökt åtgärd beviljades 2016-04-28 via nämndbeslut § 109 en tillbyggnad av befintligt bostadshus, som redan var 160 m², med 48,2 m² vilket då betyder att bostadshuset uppgår till 208 m². Liknande avvikelser har alltså beviljats tidigare i området.

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

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

--	--	--	--	--

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och bör inte heller bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Åtgärden uppfyller därmed kraven för rivningslov enligt 9 kap 34 § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Ulf Grandin redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet skickas till Borgholm Energi AB

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



§ 235

Information om verksamhetsområden för vattentjänster

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämnden informeras om

- ett ärende vid kommunstyrelsens senaste sammanträde 2024-12-03 gällande återredovisningen av delegationsbeslut för justering av verksamhetsområden för vattentjänster i Borgholms kommun. Detta ärende ska inte redovisas i kommunstyrelsen utan i miljö- och byggnadsnämnden. Förvaltningen återkommer med mer information i ärendet.

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

--	--	--	--	--



§ 236

Tillsynsplan

Dagens sammanträde

Ärendet utgår för fortsatt beredning.

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

--	--	--	--	--



§ 237

Övrigt

Ordförande Lars Ljung tackar för det fina samarbetet under det gångna året samt önskar god jul och gott nytt år till nämnden och förvaltningen.

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: 2024-12-20 10:41:46

BankID refno: 0193e371-7fe2-7493-8606-a913efc12662



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson

Date: 2024-12-20 10:55:21

BankID refno: 0193e37e-16ae-7b89-8ee2-d43d54ee04b4



1:e vice ordförande: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2024-12-20 10:58:46

BankID refno: 0193e381-407c-7a48-860e-c6f64092ed01



Sekreterare : Mathilda Hjelm