



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 09:00 – 12:04		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande		
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och bygglovschef		
	Sven Janson, miljöchef		§ 162 – 168
	David Nyberg		
	Christina Berkey		§ 165
	Åsa Mårtensson		§ 165
	Lovis Moreau		§ 166 - 168
	Emma Rosblad		§ 169 - 172
	Johan August Nordangård		
	Mathilda Hjelm		
Justerare	Axel Andersson	med Marcel van Luijn som ersättare	
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2024-12-09		
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 2024-12-10

Datum då anslaget tas ned

2024-12-31

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 162	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 163	Anmälan om jäv		4
§ 164	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 165	FOLKESLUNDA 15:1 Händelsestyrd tillsyn	2024/1395	6 - 11
§ 166	RÄLLA 1:61 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt installation av eldstad	2024/954	12 - 14
§ 167	HÖGSRUM 3:17 Bygglov för ändrad användning av enbostadshus	2024/988	15 - 17
§ 168	BORGHOLM 11:50 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	2024/979	18 - 20
§ 169	BÖDA-TORP 3:45 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2024/1070	21 - 22
§ 170	KOLSTAD 4:70 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus	2024/990	23 - 24
§ 171	TROSNÄS 5:12 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2024/1004	25 - 27
§ 172	STENNINGE 5:11 Förhandsbesked nybyggnad tre bostadshus fritidsboende	2024/1062	28 - 30
§ 173	RÄLLA TALL 5:8 Förhandsbesked nybyggnad av ett bostadshus fritidsboende samt komplementbyggnad	2024/960	31 - 33
§ 174	TÖRNEBY 4:29 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt rivning samt installation av eldstad	2024/971	34 - 36
§ 175	Övrig information		37
§ 176	Tillsynsplan		38



§ 162

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.

--	--	--	--	--



§ 163

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att ingen 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.

--	--	--	--	--



§ 164

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att utse Axel Andersson (C) att 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

--	--	--	--	--



Händelsestyrd tillsyn

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

- att kommunicera om föreläggande med vite till [REDACTED]
[REDACTED] att på fastigheten [REDACTED]
1. Snarast redovisa stallgödselberäkning för hela lantbruksverksamheten som ska innehålla, som minst:
 - a. Producerad gödselmängd per år, redovisat per djurslag och antal djur
 - b. Uppgifter om verksamhetens samtliga anläggningar för gödsellagring, med beskrivning av storlek, utförande, samt placering på fastighet (fastighetsbeteckning ska anges)
 - c. Beräknad lagringstid
 - d. Uppgifter om eventuell avyttring av gödsel, inklusive uppvisande av gödselavtal

En komplett stallgödselberäkning ska inlämnas till miljö- och byggnadsnämnden **senast 2025-02-28**.

Alla punkter 1 (a-d) skall vara uppfyllda. Föreläggandet förenas med vite om **20 000 kronor för punkt 1 (a-d)**.

2. Anlägga tät platta för gödsellagring med lagringskapacitet som med god marginal motsvarar verksamhetens behov av lagringsmöjligheter.

Anläggningen ska vara färdigställd **senast 2025-08-31**.

Föreläggandet förenas med vite om **100 000 kronor för punkt 2**.

3. Fram till dess att tät platta för gödsellagring är iordningsställd ska alternativa lagringsplatser för gödsel på tätt underlag ordnas snarast, genom till exempel stallgödselavtal eller arrendeavtal. Varje tillfällig lagringsplats för gödsel ska på förhand godkännas i dialog med miljö- och byggnadsnämnden.

Tillfälliga lagringsplatser för gödsel som bedömts godkända ska

redovisas skriftligen och inlämnas till miljö- och byggnadsnämnden
senast 2025-02-28.

Föreläggandet förenas med vite om **20 000 kronor för punkt 3.**

4. Anlägga plansilo eller annan fast anläggning för ensilering som har plats för att rymma en normal årsproduktion. Pressvatten ska behandlas som gödsel och urin med uppsamling till gödselbrunn.

Anläggningen ska vara färdigställd **senast 2025-08-31.**

Föreläggandet förenas med vite om **100 000 kronor för punkt 4.**

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

Avgift:

Miljö- och byggnadsnämnden tar ut en avgift för handläggning av ärendet. Borgholms kommuns kommunfullmäktige har antagit taxebestämmelserna (137 §, KF 2018-06-18) och senaste uppräkningsen av timtaxan (215 §, MBN 2022-11-23). Mer information om taxan finns på www.borgholm.se/taxor-och-avgifter/. Faktura skickas separat.

Ärendebeskrivning

[REDACTED] har ett tillstånd enligt miljöskyddslagen för anläggning för animalieproduktion på fastigheten [REDACTED] (Kullen) i Borgholms kommun. Tillståndet är utfärdat av Länsstyrelsen i Kalmar län 1995-02-24 (Länsstyrelsens diarienummer: 244-10316-94 85-1007) och avser djurhållning som omfattar stallplatser för högst 122 mjölkkor och 120 ungdjur på [REDACTED], samt för som mest 50 djurplatser för får på [REDACTED].

[REDACTED] har ny fastighetsägare sedan 2008 och ägs idag av en annan jordbrukare.

Redan i tillståndet från 1995 tas problem med lagring av fastgödsel upp, vilket enligt tredje villkoret i tillståndet skulle vara åtgärdat med gödselplatta eller motsvarande senast 1996-01-01. Åtgärd har inte vidtagits i tid, vilket medför en villkorsöverträdelse. Även lagringen av ensilage, som vid tiden skett i limpör direkt på sandjord, anges i villkor 16 att det ska ske i siloanläggning eller annan för ändamålet godkänd konstruktion. Men inte heller detta villkor har uppfyllts under de närmare 30 åren som gått sedan tillståndet utfärdades.

2002-07-25 inkom ett klagomål till miljö- och byggnadsnämnden (dnr MBN-2002-324) gällande gödselupplag som legat på samma plats direkt på marken under flera år. Klagomålet gällde även olämplig ensilagehantering. Bristerna med avsaknad av gödselplatta och lagring av ensilage var inte åtgärdade när ärendet avslutades 2009.

Under 2008 åtalsanmäldes verksamheten (dnr MBN 2008-74) för att bland annat gödselvårdsanläggningar var otillräckliga, samt att plansilos eller liknande för förvaring av ensilage saknades.

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

--	--	--	--	--

Eftersom verksamheten bedömdes medföra risk för betydande miljöpåverkan beslutade miljö- och byggnadsnämnden 2008-05-21 (dnr MBN 2008-73) om att bland flera punkter förelägga verksamhetsutövaren att det inom verksamheten ska finnas gödselplatta för åtta mån gödselproduktion, liksom fasta anläggningar för en normal årsproduktion av grov- foder. Beslutet förenades med ett vite om 50 000 kr.

Vid ett tillsynsbesök 2011-02-18 (dnr MBN 2011-223) angavs det att gödseln från kalvboxar och djupströbäddar som gödslas ut under vintersäsongen lades i stuka. Gödselplatta saknades fortfarande men planerades att anläggas mellan gödselbehållaren och över ett dike bakom lagården som höll på att kulverteras.

I samband med ett tillsynsbesök 2011-02-18 uppgav verksamhetsutövaren att denne hade fått vattendom på att kulvertera hela vägen förbi ladugården och arbetet med det var planerat att påbörjas under våren 2011. Därefter var planen att gjuta hela ytan intill gödselbehållaren för att kunna nyttjas för bland annat gödselplatta och foderförvaring. 2011-08-23 inkom ansökan om kulvertering av kanalen (dnr MBN 2011-1013). 2013-02-26 fick verksamheten tillstånd till kulverteringen genom ett beslut i Mark och miljödomstolen.

2011-03-21 förbjöds verksamhetsutövaren i ett beslut om föreläggande att inte hålla fler djur än gällande tillstånd, samt att inte hålla fler djur än vad som motsvarar redovisad och godkänd lagringskapacitet för gödsel inom verksamheten. Föreläggandet med förbud har inte följts upp utan ärendet har avslutats utan krav på ytterligare åtgärd.

Vid tillsynsbesök 2015 (dnr MBN 2015-907) konstaterar miljö- och byggnadsnämnden att problemen med bristande gödsellagring och grovfoderförvaring fortfarande kvarstår.

Vid tillsynsbesök 2019-03-06 (dnr MBN 2018-1658) uppgav verksamhetsutövaren att djurhållningen består av 126 mjölkkor uppbundet, 150 ungdjur och 68 tackor. Djupströgödsel lagras på stall sex månader för kalvar, kvigor och får. På grund av brist på halm har gödsel körts ut i stuka under vintern. Miljö- och byggnadsnämnden underströk olämpligheten i denna hantering, vilket också verksamhetsutövaren var medveten om. Anläggandet av plansilos för foderförvaring behöver göras så snart som möjligt, enligt tillsynsrapport.

Vid tillsynsbesök 2022-12-19 (dnr 2022-1089) är djurantalet oförändrat. Verksamhetsutövaren uppger att djupströgödseln klarar sig över vintern och körs ut för att spridas på våren. Vid tillfället finns fortfarande endast tillfällig lagring av ensilage, men enligt verksamhetsutövaren kommer anläggandet av plansilos ske inom kort.

2024-10-15 uppmärksammas miljö- och byggnadsnämnden (dnr 2024-1395) på att djupströgödsel lagras direkt på marken på olämpligt sätt. Platsen används inte som åkermark utan ligger i anslutning till område med upplag av foder och halm. Det är synligt på ortofoto från åren 2019, 2021 och 2023 att gödsel lagrats på samma plats. Fotodokumentation från platsbesök visar att det står lakvatten på marken bredvid gödselupplaget.

Trots flera försök genom åren till rättelse genom uppmaningar, förelägganden, förelägganden om viten, miljöstraffavgift och åtalsanmälningar för miljöbrott, har

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

--	--	--	--	--

tillsynsmyndigheten haft svårigheter att förmå verksamhetsutövaren att vidta åtgärder för att komma till rätta med påtalade brister.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-11

Tillstånd enligt miljöskyddslagen för anläggning för animalieproduktion på fastigheten

██████████ (Kullen) i Borgholms kommun, 1995-02-24

(Länsstyrelsen i Kalmar län)

██████████ ortofoto av gödsellagring på samma plats, åren 2019, 2021 och 2023

Fotodokumentation, ██████████ 2024-10-15

Bedömning

Hela Öland klassas som nitratkänsligt område vilket gör att reglerna för stallgödsel är strängare. Kraven på lagringskapacitet är även ett grundvillkor för att få EU-stöd. Lagringsutrymmen för stallgödsel ska vara väl utformade och täta så att inte gödselvatten eller urin läcker ut och förorenar yt- eller grundvatten. Gödsellagring i stallbyggnader, till exempel djupströbädd, får räknas in i lagringskapaciteten såvida inte avrinning eller läckage sker från lagringen. Mellanlagring av stallgödsel direkt på mark får inte räknas in i lagringskapaciteten.

En anläggning för lagring av ensilage ska vara tät och pressvattnet kunna tas omhand i separat behållare eller i urin/flytgödselbehållare. Detta då pressvatten från ensilage klassas som avloppsvatten och innehåller potentiellt övergödande ämnen.

Konsekvensanalys

Konsekvenserna för miljön om inte bristerna åtgärdas är fortsatt risk för påverkan på yt- och grundvatten, samt källa till utsläpp av övergödande ämnen som bidrar till övergödning av vattendrag och Östersjön.

Verksamhetsutövare är skyldiga att vidta åtgärder för att förebygga och avhjälpa konstaterade skador som kan leda till olägenhet för människors hälsa.

För att få avsedd verkan och säkerställa att åtgärder vidtas på fastigheten bedömer miljö- och byggnadsnämnden att det är nödvändigt med ett vitesföreläggande. Det tydliggör också för ██████████ vilka förväntningar som finns angående åtgärdstakten. Vitet bestäms till totalt 240 000 kr, vilket bedöms tillräckligt för att motivera verksamhetsutövaren att åtgärda brister, punkter 1 till 4, inom utsatt tid.

Lagstöd

Miljöbalken (1998:808)

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

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

--	--	--	--	--

9 kap. 7 § avloppsvatten skall avledas och renas eller tas om hand på något annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer. För detta ändamål skall lämpliga avloppsanordningar eller andra inrättningar utföras.

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

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

Förordning (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket

6 § Jordbruksföretag med fler än 100 djurenheter skall ha utrymme för lagring av stallgödsel som minst motsvarar en gödselproduktion under

1. åtta månader vid djurhållning som omfattar nötkreatur, hästar, får eller getter, samt
2. tio månader vid annan djurhållning.

7 § Vid lagring av stallgödsel ska sådana lagringsutrymmen som avses i 6 § vara så utformade att avrinning eller läckage till omgivningen inte sker. Förordning (2009:1529).

Föreskrifter om ändring i Statens jordbruksverks föreskrifter och allmänna råd (SJVFS 2004:62) om miljöhänsyn i jordbruket vad avser växtnäring;

Lagring av stallgödsel

4 § i 6 § förordningen (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket finns krav på minsta lagringskapacitet för stallgödsel. Från dessa krav undantas jordbruksföretag med högst två djurenheter på årsbasis.

4 a § Inom känsliga områden ska när det är relevant följande punkter ingå vid bestämning av lagringsvolym:

- Utsöndrad mängd träck och ruin. Faktorer som djurslag utifrån produktionsinriktning, djurantal, foderstat och uppfödningssintensitet ska beaktas vid beräkning av utsöndrad mängd träck och urin.
- Tillsats av strömedel.
- Vattentillskott genom spill-, disk- och rengöringsvatten i form av nederbörd som faller på lagringsytorna eller andra ytor om avvattnas till lagringsbehållaren.
- Omsättningsförluster som innebär minskade gödselvolymer under lagringsperioden i system med mycket strömedel.

4 b § Inom känsliga områden ska dokumentation finnas över hur lagringsvolymen i enlighet med 4 a § har beräknats. Dokumentationen ska finnas över hur lagringsvolymen i enlighet med 4 a § har beräknats.

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

--	--	--	--	--

Dokumentationen ska sparas och finnas tillgängligt så länge beräkningen gäller för företaget.

5 § i 7 § förordningen (1998:915) om miljöhänsyn i jordbruket finns krav på utformning av lagringsutrymmen för stallgödsel.

6 § Gödsellagring inne i stallbyggnad, exempelvis i ströbädd, får inräknas i utrymme för lagring av stallgödsel.

7 § i utrymme för lagring av stallgödsel får mellanlagring direkt på mark utomhus inte inräknas.

Dagens sammanträde

Miljöinspektörerna Christina Berkey och Åsa Mårtensson redogör för det komplicerade ärendet.

Arbetsutskottet noterar att det går ett vattendrag som innebär en förhöjd risk.

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 skickas till

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

--	--	--	--	--



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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja rivningslov för rivning av bostadshus 170 m²
- att avslå bygglov för nybyggnad av bostadshus med 145 m² byggnadsarea.

Avgift:

Rivningslov: 7 884 kronor

Avslag bygglov: 13 140 SEK (Beviljat bygglov: 39 420 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 rivningslov för rivning av befintligt bostadshus på ca 170 m² samt bygglov för nybyggnad av bostadshus på 145 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 46.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 120 m² och punktprickad mark får inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 145 m² och placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Ett yttrande med negativa synpunkter har inkommit. En delägare till fastigheten Rälla 1:52, personen äger även Rälla 1:116, skriver i sitt yttrande att föreslagen byggnad är för hög och att placeringen på prickmark stör utsikten.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i skrivande stund inte inkommit med något yttrande.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2024-10-29 inkom sökanden med yttrande samt ändring av ansökan. Ändringen bestod i att byggnaden, som tidigare varit placerad 4 m från gräns till granne i sydost, flyttas så att det är 4,5 m till gräns. I yttrandet

--	--	--	--	--

hänvisar sökande till att befintlig byggnad är placerad på prickmark, att det finns ett dike på fastigheten samt att liknande avvikelser finns på grannfastigheterna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21
Remissvar, 2024-11-13
Situationsplan, 2024-10-29
Yttrande, 2024-10-29
Fasadritning, 2024-10-29
Ansökan, 2024-10-02
Planritning, 2024-10-02
Fasadritning, 2024-10-02
Sektionsritning, 2024-10-02
Fasad, plan och sektionsritning, 2024-10-02
Certifikat, 2024-10-02
Förslag till kontrollplan, 2024-10-02
Rivningsplan, 2024-10-02

Bedömning

Rivningslov

Befintlig byggnad 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.

Bygglov

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 145 m² mot gällande max 120 m²,

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Byggsamordnare David Nyberg och bygglovshandläggare Lovis Moreau 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>.

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

--	--	--	--	--

Sändlista

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

Beslutet delges fastighetsägarna till Rälla 1:116 (delägare i Rälla 1:52) som inkommit med synpunkter med 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

--	--	--	--	--



HÖGSRUM 3:17 Bygglov för ändrad användning av enbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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 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 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 har i skrivande stund inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21

Remissvar, 2024-11-14

Remissvar, 2024-10-30

Situationsplan, 2024-10-23

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

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

--	--	--	--	--

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.

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

--	--	--	--	--



BORGHOLM 11:50 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Avgift: 7 884 kronor (beviljat bygglov 14 454 kronor). Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för 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

Tjänsteskrivelse, 2024-11-22

Ansökan, 2024-10-10

Fasadritning, 2024-10-10

Fasadritning, 2024-10-10

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

--	--	--	--	--

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.

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>.

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

--	--	--	--	--

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 byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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 punktprickad 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 fasthetsgräns, 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 har inkommit till dags datum, grannar kan yttra sig till 2024-12-03

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan. / har ändrat sin ansökan till att avse...

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2024-11-21

Plan och sektionsritning, 2024-11-11

Ansökan, 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 inte som en liten avvikelse.

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande

--	--	--	--	--



KOLSTAD 4:70 Bygglov för nybyggnad av komplementbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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. (vid positivt 23 652 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

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 byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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

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.

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

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

--	--	--	--	--

Sida 2 (3)

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.

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 byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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 av ett skogsparti 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.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit till dags datum. Grannar har till 2024-12-05 på sig att yttra sig.

Beslutsunderlag

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 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.

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

--	--	--	--	--

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.

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 byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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 detaljplanläggning. 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

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. 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 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

Byggsamordnare 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>.

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 byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- 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

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 mitt emot 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.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och bör inte heller bevaras på grund av

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

--	--	--	--	--

byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Åtgärden uppfyller därmed kraven för rivningslov enligt 9 kap 34 § PBL.

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör David Nyberg 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

--	--	--	--	--



§ 175

Övrig information

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 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.

--	--	--	--	--



§ 176

Tillsynsplan

Dagens sammanträde

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om

- förvaltningens förslag på tillsynsplan som gäller strandskydd och den byggda miljön. Byggsamordnare David Nyberg redogjorde sedan för de olika tillsynsområdena, målen för tillsynen, prioritetsordningen samt uppföljningen som beskrivs i tillsynsplanen.

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

--	--	--	--	--

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: 2024-12-08 13:36:11

BankID refno: 0193a644-f862-71f6-bbe8-d7c061e54285



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson

Date: 2024-12-09 07:19:47

BankID refno: 0193aa12-c647-72f5-a07a-745e8058af3e



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2024-12-09 07:20:51

BankID refno: 0193aa13-c500-74f6-9010-b0b8b721dce9



Sekreterare : Mathilda Hjelm