



§ 85

LOFTA 1:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Villkor

- Byggnader ska uppföras som 1-planshus med en maximal byggnadshöjd på 3,2 meter.
- Byggnader inom tomtplatsen ska utformas med sadeltak med en maximal taklutning på 34 grader.

Upplysningar

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och (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.

Gällande sophantering så ska riktlinjer för farbar väg följas för att sophämtning ska kunna ske på ett säkert och korrekt sätt.

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.

Eftersom området periodvis kan vara blött rekommenderas en grundkonstruktion som inte är känslig vid fuktiga förhållanden. Exempel på en sådan konstruktion skulle kunna vara plintgrund eller betongplatta på mark. Vid grundläggningsarbete är det viktigt att dränering anläggs på korrekt vis.

Avgift: 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 förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus. Sökande sökte först på 3–4 tomter men har sedan ärendets start ändrat sin ansökan till att enbart avse två tomter.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed den gamla järnvägsbanken. Området karakteriseras av en större äldre gårdsbebyggelse i norr och nyare fritidshusbebyggelse i söder. Omgärdat av alvarmark och jordbruksmark med inslag av mindre skogspartier.

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

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

Det finns ett flertal fridlysta arter rapporterade i området, främst fjärilar.

Enligt markfuktighetsindex så är det fuktigt på platsen.

Besök gjordes av handläggare 26 februari 2025, bilder finns. Ansökt plats ligger i en sänka intill den gamla järnvägsbanken. Höjdskillnad från järnväg till ansökt plats bedöms vara ca 2 m. Vid besöket noterades det att det var mycket fuktigt på platsen. Ett dike går dels längs med järnvägsbanken samt norr om den nordligaste ansökta tomtplatsen, detta dike avvattnar sannolikt Gels åkrar.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet, i länets kulturvårdsplan (Knisa fornlämningsmiljö).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2025-03-11. Där ansökan ändrades till att avse enbart två tomter vars placering tar hänsyn till diket i norr som avvattnar åkermarken. Ändring av tillfartsväg har även gjorts.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2025-04-03 § 54

Tjänsteskrivelse 2025-03-24

Karta, 2025-03-11

Karta, 2025-03-11

Ansökan, 2025-02-21

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Lagstöd

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

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

Motivering

Åtgärden anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse. Ansökt plats ligger nära lantgården på Gel 1:3 som har anor långt bak i tiden. Den ansökta platsen bedöms inte störa eller påverka grannfastigheterna eller landskapet negativt.

De östra tomtplatserna har en tydlig problematik med markfuktighet. Vid besök på fastigheten konstaterades det att det står vatten i diket och av växtligheten kan avläsas att platsen tidvis är mycket blöt, detta troligtvis då den ligger väldigt lågt. Frågan om markfuktigheten behöver utredas för att kunna möjliggöra framtida lov.

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

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redovisningen

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.
Beslutet skickas till berörda grannar.
Beslutet skickas till Borgholm energi för kännedom.

--	--	--	--	--



LOFTA 1:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Villkor

- Byggnader ska uppföras som 1-planshus med en maximal byggnadshöjd på 3,2 meter.
- Byggnader inom tomtplatsen ska utformas med sadeltak med en maximal taklutning på 34 grader.

Upplysningar

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § Plan- och bygglagen (PBL) genom att vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen 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.

Eftersom området periodvis kan vara blött rekommenderas en grundkonstruktion som inte är känslig vid fuktiga förhållanden. Exempel på en sådan konstruktion skulle kunna vara plintgrund eller betongplatta på mark. Vid grundläggningsarbete är det viktigt att dränering anläggs på korrekt vis.

Avgift: 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 förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Sökande sökte först på 3-4 tomter men har sedan ärendets start ändrat sin ansökan till att enbart avse två tomter.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed den gamla järnvägsbanken. Området karakteriseras av en större äldre gårdsbebyggelse i norr och nyare fritidshusbebyggelse i söder. Omgärdat av alvarmark och jordbruksmark med inslag av mindre skogspartier.

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

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

Det finns ett flertal fridlysta arter rapporterade i området, främst fjärilar.

Enligt markfuktighetsindex så är det fuktigt på platsen.

Besök gjordes av handläggare 26 februari 2025, bilder finns. Ansökt plats ligger i en sänka intill den gamla järnvägsbanken. Höjdskillnad från järnväg till ansökt plats bedöms vara ca 2 m. Vid besöket noterades det att det var mycket fuktigt på platsen. Ett dike går dels längs med järnvägsbanken samt norr om den nordligaste ansökta tomtplatsen, detta dike avvattnar sannolikt Gels åkrar.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet, i länets kulturvårdsplan (Knisa fornlämningsmiljö).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2025-03-11. Där ansökan ändrades till att avse enbart två tomter vars placering tar hänsyn till diket i norr som avvattnar åkermarken. Ändring av tillfartsväg har även gjorts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-24

Karta, 2025-03-11

Karta, 2025-03-11

Ansökan, 2025-02-21

Bedömning

Lagstöd

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

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän

--	--	--	--	--

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

Motivering

Åtgärden anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse. Ansökt plats ligger nära lantgården på Gel 1:3 som har anor långt bak i tiden. Den ansökta platsen bedöms inte störa eller påverka grannfastigheterna eller landskapet negativt.

De östra tomtplatserna har en tydlig problematik med markfuktighet. Vid besök på fastigheten konstaterades det att det står vatten i diket och av växtligheten kan avläsas att platsen tidvis är mycket blöt, detta troligtvis då den ligger väldigt lågt. Frågan om markfuktigheten behöver utredas för att kunna möjliggöra framtida lov.

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

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

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 skickas till berörda grannar.

Beslutet skickas till Borgholm energi för kännedom.

--	--	--	--	--