

Plats och tid Notariat, den 16 februari 2023 13.15-15.00

Beslutande Yvonne Hagberg (S), ordförande
Marcus Carlsson (KD), v. ordförande
Thomas Ivarsson (C), ersättare

Övriga deltagande Magnus Jönsson, Miljö- och byggchef
Emil Stille, Stadsarkitekt
Sebastian Palmqvist, Byggnadsinspektör
Stefan Öquist, Byggnadsinspektör
Josefine Engberg, Miljöinspektör
Frida Olsson, Nämndsekreterare

Utses att justera Paragrafer 4 - 18

Underskrifter Sekreterare

.....
Frida Olsson

Ordförande

.....
Yvonne Hagberg

Justerande

.....
Marcus Carlsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat och justeringen tillkännages genom anslag.
Kommunhuset är förvaringsplats åt originalprotokollet.

Nämnd och sammanträdesdatum Myndighetsnämnden, 2023-02-16

Datum för uppsättande 2023-03-01

Datum för nedtagande 2023-03-22

Underskrift

Frida Olsson

MN § 4

DNR: MA.2023.57

Godkänna dagordningen

Ärendebeskrivning

Dagordningen godkänns.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar
att godkänna dagordningen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 5

DNR: MA.2023.58

Val av justerare

Ärendebeskrivning

Att utse Marcus Carlsson till justerare. Protokollet justeras senast den 2/3 via e-signering.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 6

DNR: MA.2023.98

Förvaltningschefens information

Ärendebeskrivning

- Uppföljning av intern kontroll 2022
- Uppdrag kring bostadsanpassningsbidraget
- Dricksvattendirektivet EU-förordning
- Kommunalt insamlingsansvar av hushållsavfall från 2024
- LONA-bidrag våtmarkssatsning Kalmar

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 7

DNR: MA.2023.60

Information från Bygglovsverksamheten

Ärendebeskrivning

Sebastian ger information till de nya politikerna om och inför myndighetsnämnden.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Ansökan om rivningslov för - gammal kvarn, logbyggnad

FRÖVI 1:72, Sydkraft Hydropower, Box 850, 85 124, Sundsvall

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att neka rivningslov för kvarnbyggnaden i enlighet med PBL 9 kap. 34 §,

att återremittera ärendet för magasinsbyggnaden för vidare dialog med sökande.

Ärendebeskrivning

Fastighetsägaren (Sydkraft Hydropower) inkom 2021-12-28 med ansökan om rivning av en kvarn och en magasinsbyggnad som inte längre används och som är stadda i förfall. På grund av närhet till kraftverksdammen så bedömer inte fastighetsägaren någon annan användning som lämplig, samt att byggnadernas förfallna skick inte gör en renovering ekonomiskt rimlig.

Kulturhistorisk beskrivning

Frövi kvarn och magasin ligger vid Emån. Platsen ingår i en kulturhistorisk miljö – ett historiskt industricentrum – med det forsande vattnet i Emån som gemensam nämnare. I området finns flera byggnader som har höga kulturhistoriska värden och stark koppling till vattenkraft. Det är förutom kvarnen också den iögonfallande högresta kraftstationen från 1920, den f.d. möbelfabriken, f.d. Högsholms kvarnmiljö samt arbetarbostaden Karlsborg. I området finns även ett flertal mer eller mindre tydliga lämningar med koppling till det långa användandet av ån som kraftkälla. Till dessa hör den igenlagda inloppskanalen till kvarnen, stensatta grunder efter verkskanaler och andra konstruktioner, samt flera husgrunder. Lämningarna ger platsen ett historiskt djup. Kvarn, magasin och kraftstation upplevs och är en del av miljön även från andra sidan ån, där Lanhagens promenadslinga går förbi. Området nås också via en gångbro från sydväst. På så sätt ingår området i centrala Högsbys friluftsområde.

Under stora delar av 1700- och 1800-talen ägde släkten Harmens vid Berga gård en kvarnplats här vid Frövi. En äldre kvarn här ersattes 1842 med den nuvarande, ett stenhus putsat både in- och utvändigt med kalkbruk. Både kvarnbyggnad och magasin uppfördes av Berga gårdsägare Henrik Otto af Harmens respektive sonen Henrik Gustaf Ferdinand af Harmens. Enligt uppgifter i bokverket svenska kvarnar byggdes Frövi kvarn om till tre våningar 1915. Det är oklart vad som menas med denna uppgift. Möjligen kan vinden ha inretts ytterligare. Husets form och storlek förefaller vara detsamma

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

idag som då det uppfördes. Nytt kvarnverk ska ha installerats 1936. Under första världskriget blev lysolja ransonerad. Då uppfördes ett litet kraftverk vid Frövi kvarn. Även efter att andra verksamheter i området hade lagt ner eller flyttat så fortsatte Frövi kvarn att drivas som kvarn ända in på 2000-talet. Därmed hör den till en av de kvarnar som varit i drift längst i länet.

Frövi kvarnmagasin byggdes 1878 och är en träbyggnad i två våningar plus vind, klädd med rödfärgad locklistpanel. Kvarnmagasinet är sammanbyggt med kvarnen medelst en gångbro, också den av hög ålder. Liksom kvarnen har magasinet en dekorativ huvudfasad med byggarens initialer och byggår angivet.

Byggnadernas tekniska status

Bedömning av teknisk status har gjorts av sökanden genom M2 arkitektur byggkonsult, vars huvuddrag sammanfattas i det följande.

För det putsade huset, kvarnen, konstateras att det finns sprickor och sättningar i grund och murverk. Huset är byggt i souterräng och belastas av ytvatten mot grunden. På ovanvåningen är tegelmurningen delvis lös. Puts från fasaden har fallit av på sina ställen. Takläckage finns i plåttaket med inträngande vatten som följd, och bjälklag är skadat av urtagningar som orsakat olämpliga belastningar. Detaljer som skärmtak, trappor, fönster och dörrar med mera är i mycket dåligt skick eller saknas. Byggnaden bedöms farlig att vistas i. Vid rivning behöver förekomst av bly och asbest beaktas.

För träbyggnaden, kvarnmagasinet, bedöms bottenstocken/vattbrädan behöva bytas ut, flera fönster saknas och dörr/fönster i dåligt skick, tak är delvis inrasat vilket lett till hålomfattande skador i byggnadens alla bjälklag där vatten kommit in obehindrat. Spår av skadedjur bedöms finnas i träkonstruktionen. Byggnaden bedöms farlig att vistas i. Vid rivning behöver förekomst av bly och asbest beaktas.

Renoveringsarbetena som krävs bedöms av byggkonsulten som ekonomiskt orimliga, om alls genomförbara.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Kulturhistorisk värdering

En antikvarisk bedömning har gjorts av Kalmar Läns museum på kommunens uppdrag, vars huvuddrag sammanfattas i det följande.

Kvarnen bedöms ha mycket höga industrihistoriska värden kopplat till den långa kontinuiteten i användandet. Kvarnen har ett tydligt och högt åldersvärde, byggnadshistoriskt värde och patina. Gestaltningen av kvarnen är medveten och visar på byggnadens betydelse. Den har också ett stort miljöskapande värde kopplat till omgivningens karaktär, Frövi/Emån/Lanhagen.

Ur antikvarisk synpunkt är slutsatsen att kvarnbyggnaden bör bevaras och hanteras som en särskilt värdefull byggnad och att den inte bör rivas med hänvisning till PBL 9 kap. 34 §, det vill säga byggnaden är en sådan som bör bevaras på grund av ”byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Kvarnbyggnaden bör med hänvisning till PBL 8 kap. 14 § skötas om och underhållas så att de kulturhistoriska värdena består.

Magasinet bedöms ha arkitektoniska och byggnadshistoriska värden, samt högt åldersvärde och miljöskapande värden ihop med kvarnbyggnaden och den övriga industrihistoriska miljön i Frövi och sambandet med Emån/Lanhagen.

Ur antikvarisk synpunkt är slutsatsen att kvarnmagasinet bör bevaras och hanteras som en särskilt värdefull byggnad och att den inte bör rivas med hänvisning till PBL 9 kap. 34 §, det vill säga byggnaden är en sådan som bör bevaras på grund av ”byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Kvarnmagasinet bör med hänvisning till PBL 8 kap. 14 § skötas om och underhållas så att de kulturhistoriska värdena består.

Antikvarisk bedömning av skick och åtgärdsbehov

En antikvarisk bedömning har gjorts av Kalmar Läns museum på kommunens uppdrag, vars huvuddrag sammanfattas i det följande.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Kvarnbyggnaden

Den antikvariska bedömningen är att kvarnen är i det skick man kan förvänta sig av ett stort stenhus av så hög ålder. Med tanke på att huset använts som kvarn långt fram i tiden och de skakningar och påfrestningar som kvarndrift innebär förefaller huset vara i förvånansvärt bra skick, trots att huset har ett väsentligt eftersatt underhåll. Det syns inga större sättsprickor i grundmuren. Trots byggnadernas läge i en sluttning mot ån verkar grundförutsättningarna ändå vara goda. Det finns några sprickor högt upp på östra fasaden som inte verkar beror på sättningar i grunden, utan troligen har någon annan orsak. Det finns också mindre sprickor på en del ställen där nya håltagningar för rör har gjorts i modern tid. Det har inte gjorts någon kontinuerlig uppföljning av sprickor eller sättningar.

Tack vare att plåttaket är tämligen tätt har väggarna i stort sett klarat sig bra. Det finns vissa sättningar, men inte mer än vad som är normalt för en byggnad av den här typen. Det finns puttsprickor i väggarna, men inte värre än att det går att restaurera.

Diverse kvarnutrustning på huset utsida, som elevatorer och rör, har varit utsatt för väder och vind och är i ganska dåligt skick. Samma sak gäller tillbyggnader på södra sidan, som skärmtak och delar som vittnar om tidigare vattendriven kraft, som gjutna stödben, delar av vattenturbin och murade öppningar i kvarnväggen.

Takstolarna förefaller vara i bra skick. Det verkar förekomma visst läckage i de takytor som är täckta med korrugerade plastskivor. Nockplåt och vindskivor är delvis skadade eller saknas, men inte värre än att det kan åtgärdas.

Fönstren är idag i dåligt skick eller saknas. De fungerar inte som väderskydd som de bör. Flera spröjs är sönder eller saknas. Majoriteten av glasrutorna saknas. Flera fönster är försatta med skivor, helt eller delvis. Några är helt eller delvis öppna. Ett problem med flera av fönstren är att de använts för att dra nya rördragningar, kopplade till kvarndriften. Hål har gjorts utan hänsyn och kring de nya rören har inga väderskydd satts upp. Därför är fönstren i extra dåligt skick, medan väggarna har sparats i högre utsträckning. Den murade fönsterbänken mot väster är raserad, men möjlig att mura upp igen. Huvuddörren är skadad. De trädelar som dörren är byggd av har dock hög kvalitet, vilket innebär att dörren kan vara i reparerbart skick. Källardörren är skadad, men kan åtgärdas.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Även om det finns enstaka ställen där läckage orsakat rötskador i trägolven så är plankgolven troligen på det stora hela i bra skick, utifrån vad som går att komma åt att se. I golven finns även ett flertal under åren tillkomna håltagningar för olika funktioner. Dessa kan lagas. Stolparnas skick har inte undersökts närmare, men uppvisar inte några synliga rötskador. Trapporna behöver, och kan, lagas.

Magasinet

Den antikvariska bedömningen är huset har ett väsentligt eftersatt underhåll, vilket främst gäller takfallet mot åsidan i öster. Denna del av taket består av ett kraftigt läckande tegeltak, vilket idag är det största problemet för magasinet. Detta takfall har uppenbarligen läckt under många år och orsakat stora skador i yttertaket, samt vidare ner genom alla våningsplan, med skador på bärande bjälklag och golv/tak – främst märks detta på två platser, om cirka 7x4 meter. Idag innebär det därför en säkerhetsrisk att vistas i delar av dessa rum. Takfallet mot gårdsplanen har ett sinuskorrugerat plåttak som kvarnen, vilket förefaller hålla tät.

Det är möjligt att syllen har vissa skador, men sannolikt inte mer än vad en byggnad av den här åldern har generellt. Syllen ligger högt, berör inte marken samt är skyddad med hjälp av en sk vattbräda, vilket talar för att syllen mycket väl kan vara i gott skick. Det tillhör vanlig byggnadsvård att syllar kan behöva bytas helt eller delvis. Ofta är det bara ytveden som har rötskador, så ibland kan en ”halvsulning” med massivt virke också fungera tillfredsställande. Att vattbrädan är rötskadad är inga konstigheter. Den är placerad där som en ”offerbräda” just för att skydda syllen. Fasadpanelen som helhet behöver inte bytas.

Fönsterbågarna finns tyvärr inte kvar, men fönsterfodren är original och av hög virkeskvalitet (både utvändigt och invändigt). Dörrarna går att underhålla.

Åtgärdsbehov för att säkra byggnadernas fortbestånd

Den antikvariska bedömningen är att husen går att rädda. Den mest akuta åtgärden är täckning av magasinets bakre takfall. Någon form av provisoriskt skydd, som presenning, bör läggas där så fort som möjligt. När taket lagas bör tegelpannorna plockas ner på så sätt att de kan återanvändas. Rötskadade delar av träkonstruktionen rivs bort, nya takstolar och golv monteras, helst lika befintliga. Ny taktäckning med sinuskorrugerad plåt kan läggas.

För kvarnbyggnadens del behövs en översyn av plåttaket, med infästning av vindskivor ochnockplåt och sannolikt en komplettering med nya plastskivor på de ställen där plastytorna läcker.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Fönster- och dörröppningarna i både kvarn och magasin behöver sättas igen provisoriskt, för att hålla väder och djur ute. Dörrar bör säkras så att inga obehöriga kan ta sig in i byggnaden. De gamla dörrarna ska sparas, men kan förstärkas tillfälligt med skivor. På sikt bör nya fönsterbågar av massivt trä med de gamla som mall tillverkas för alla fönster där det saknas. I de små fönsteröppningarna i magasinet skulle hela rutor utan spröjs eller fönsterluckor kunna vara ett alternativ.

För att allmänheten ska förstå att det finns en ambition att rusta upp kvarnen får gärna den mest synliga gaveln restaureras först. Ta bort elevator och senare tillkomna rör. Laga vägg och spritputs med kalkbruk, måla, kalkavfärga, lika befintligt. Mura helst om fönsterbänken till det halvrunda fönstret så att detta blir helt igen. Ersätt gärna trasiga eller saknade fönster med nytillverkade i samma stil, av massivt trä med hög kvalitet. Restaurera gärna dörren – eller i andra hand nytillverka med den gamla som mall. Ett provisoriskt, billigare och snabbare metod är att täcka öppningarna med skivor. Under en övergångsperiod skulle ”blindfönster” kunna målas på skivorna. Røj bort träd som står nära byggnaderna, årligen. Vårda de olika husgrunderna och lämningarna efter kanaler etc. vilka har höga lokalhistoriska värden. Lämningar som är äldre än från år 1850 omfattas av kulturmiljölagen, kap 2.

Planförutsättningar

Gällande detaljplan för området är fastställd 1963-03-22, Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Högsby stationssamhälle, Kalmar län. Området där kvarnbyggnaderna ligger är planlagt som mark för industriändamål. Byggnaderna är inte skyddade i detaljplanen.

Området omfattas av riksintresse för Emådalen och syftar till Emådalens industrimiljöer och deras tydliga samband med vattendragen samt kvarnar och vattenkraftsmiljöer vid Blankaström och i Högsby som tillsammans illustrerar Emåns betydelse för kraftutvinning under skilda tider.

Ett planprogram för Fröviområdet (PLAN.2019.514) har tagits fram för ett antal år sedan, men kommunen avser att avvakta med eventuell ny planläggning tills miljöprövning av vattenkraftverket har gjorts. Ambitionerna i planprogrammet var att lyfta fram och tillgängliggöra platsens kulturhistoriska värden.

Högsby kommun har tagit fram ett kulturmiljöprogram där Fröviområdet är utpekade som kärnområde med mycket höga kulturhistoriska värden. Byggnaderna pekas i områdesbeskrivningen ut som en viktig del av områdets miljövärden.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

Yttranden

Förslag till tjänsteskrivelse är kommunicerad med sökanden 2022-08-29 samt Kalmar läns museum och Högsby hembygdsförening.

Yttrande från sökande och Kalmar läns museum återfinns i bilaga 2 respektive 3.

Skäl till beslut

Enligt Plan- och bygglagen 9 kap. 34 § så ska prövningen av om ett rivningslov kan medges inskränkas till om byggnaden har ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Det kan konstateras att planen inte har något rivningsförbud för byggnaderna. I och med att planen är cirka 60 år gammal så är det dock nödvändigt med ett ställningstagande angående kulturvärden inom ramen för lovprövningen.

Byggnaderna har ett tydligt historiskt värde i att de är bärande delar av Fröviområdets industrihistoriska berättelse där kraften från Emån har nyttjats på olika sätt. Kommunens kulturmiljöprogram bedömer dessa värden som mycket höga. Frövi kvarn är troligen Högsby samhälles äldsta sekulära byggnad (på sin nuvarande plats). Båda byggnaderna har därför uppenbart höga kulturhistoriska värden, men särskilt kvarnen som den äldsta byggnaden i området får sägas vara en oundgänglig del av områdets karaktär och berättelse. Magasinet är i sig också en kulturhistoriskt värdefull byggnad, men är ett tillägg till kvarnbyggnaden och skapar en intressant helhetsmiljö. Kvarnen skulle dock kunna förstås i sitt sammanhang utan magasinet, men inte tvärtom, magasinet utan kvarnen är knappast förstäelig som en byggd berättelse.

Mot det kulturhistoriska värdet ska ställas det enskilda intresset hos fastighetsägaren att slippa underhåll/renovering av en förfallen byggnad, vilket ska vägas in i prövningen. Det förutsätts i plan- och bygglagen att en byggnad ska vidmakthållas vad gäller dess tekniska egenskaper under dess livslängd. Utifrån de allmänna hänsynsreglerna i Plan- och bygglagens andra kapitel (1 §) bör en sammanvägd bedömning göras av de kulturhistoriska värdena (allmänt intresse) gentemot den ekonomiska skäligheten att rusta upp en byggnad som idag saknar användning (enskilt intresse).

Vad gäller möjligheterna att bevara byggnaderna så ger utredningar i ärendet delvis olika bild. Kommunens bedömning utifrån erfarenheter inom byggnadsvården är att det mesta är tekniskt möjligt om vilja, kunskap och ekonomi finns. Sedan är naturligtvis skillnaderna stora mellan vilka insatser som krävs med tanke på hur långt förfallet framskridit.

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

För kvarnen så bedöms de akuta insatserna för att byggnadens fortbestånd ska säkras som hanterbara, den viktigaste åtgärden är att säkra ett fungerande klimatskal. Därutöver finns dock ett aktivt tillsynsärende som handlar om byggnadens yttre skick, som i dagsläget skämmer omgivningen på ett sätt som inte är acceptabelt. Byggnaden i sig är robust och kan dessa åtgärder säkras så finns goda förutsättningar för ett bevarande.

För magasinet är förfallet så långt gånget att utbyte av delar av stommen är nödvändigt för att säkra ett bevarande långsiktigt. Ett sådant renoveringsprojekt kommer av nödvändighet bli mer omfattande och ingripande.

Sökanden ser ingen användningspotential i byggnaderna. Detta är i sig inget som ska prövas av kommunen, men kan beaktas när man väger in den ekonomiska rimligheten av en renovering jämfört med ett rivningsalternativ. Kommunen kan inte se att den nuvarande användningen av området som vattenkraftverk väsentligt försvåras av byggnadernas bevarande.

Kvarnbyggnaden kan i framtiden ses som en mer flexibelt användbar byggnad med möjlighet till mer klimatskyddad användning, medan magasinet skulle kunna användas för lagring och/eller utställning. Byggnader representerar i sig ett byggt kapital, ekonomiskt och resursmässigt, som har ett värde, detta är dock inget som ska prövas i en ansökan om rivningslov.

Sammantaget bedömer kommunen att bevarande- och upprustningsinsatsen i detta fall ska fokuseras till kvarnbyggnaden. Bägge byggnaderna har höga kulturhistoriska värden, men med tanke på kostnaderna för renovering ställt mot att byggnaderna idag inte har något användningsområde, så gör kommunen denna avvägning. Kvarnen har det högsta värdet, är robust och kan med hanterbara insatser bevaras för framtiden. Magasinet är ett tillägg till kvarnen och underordnad denna, samt har långt framskridet förfall som kräver stora och kvalificerade renoveringsinsatser. Magasinsbyggnaden får därför inventeras så att en adekvat beskrivning av den kan bevaras, samt möjligtvis att byggnadsdetaljer och maskiner kan finna en ny användare på annat håll.

Rivningslov ska därför nekas vad gäller kvarnen, för magasinet kan ett rivningslov medges utifall en åtgärdsplan för kvarnen har tagits fram som säkrar bevarande och det pågående tillsynsärendet för byggnaden.

I Plan- och bygglagens 14 kapitel 7 § regleras ersättningsmöjligheten till följd av nekat rivningslov. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning för den skada som beslutet innebär, men detta förutsätter att skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Det finns inte

MN § 8

DNR: BYGG.2022.1

tillräckligt underlag för kommunen att göra en bedömning om det föreligger rätt till ersättning i detta fall.

Ett partiellt rivningslov där en av två sammanbyggda byggnader rivs innebär att ett nytt klimatskal och eventuellt konstruktionsförstärkningar krävs för att skydda den kvarvarande byggnadsdelen. Det utgör också en fasadförändring som påverkar den kvarvarande byggnadens uttryck. Kommunen gör dock bedömningen att dessa frågor kan hanteras i kontrollplan och en framtida lovansökan.

Vid upprättande av kontrollplan för rivning behöver risk för föroreningar byggnad beaktas.

Tillsynsärende

Ett tillsynsärende är öppnat av kommunen med tanke på byggnadernas förfall, diarieteckning BYGG.2021.386. Kommunen avser att behandla tillsynsärendet i ett sammanhang där rivningslov och åtgärdsplan för bevarade delar kan prövas parallellt.

Upplysningar

Innan rivningsarbeten kan påbörjas så måste sökande få ett startbesked från kommunen. En kontrollplan och en rivningsplan behöver lämnas in för att kommunen ska kunna meddela startbesked.

Myndighetsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen. Information om hur man överklagar och till vem bifogas detta beslut.

Beslutet vinner laga kraft tre veckor efter att protokollet anslagits på kommunens anslagstavla.

Ritningar och handlingar

De ritningar och handlingar som ligger till grund för beslutet är instämplade 2021-12-28 vid miljö- och byggkontoret. Efter ansökan lämnades in har ärendet kompletterats med en kulturhistorisk rapport daterad 2022-02-28. Ärendet har kompletterats med ett yttrande 2023-01-27.

Beslutsmottagare

Sökande med delgivningskvitto
Högsby hembygdsförening
Kalmar läns museum

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Kulturhistorisk utredning
Bilaga 3 - Yttrande från sökande
Bilaga 4 - Yttrande från Kalmar läns museum
Bilaga 5 - Hur man överklagar
Bilaga 6 - Delgivningskvitto

MN § 9

DNR: BYGG.2022.460

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fritidshus

BJÖRKSHULT 1:53, HÖGSBY KOMMUN, 57 980, HÖGSBY

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att delegera ärendet till ordförande för vidare handläggning.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för ett fritidshus om cirka 86 m² på fastighet Björkshult 1:53, i Högsby kommun. Ett köpeavtal finns för fastigheten (ärende MARK.2022.438). Bostadshuset uppförs i en våning med inredd vind och sadeltak. Fasaden utförs med liggande träpanel.

I beslut om Bygglov för grannfastighet Björkshult 1:54, DNR 148:81 (1981-08-13) anges att på fastigheter Björkshult 1:53 och 1:54 skall det uppföras sex radhus.

Byggnadsnämnden beslöt 1981-08-27, § 238, att medge dispens vilket innebär att området ianspråktagas till friliggande enbostadshus.

Vatten- och avloppsanläggningar anordnas i samråd med Miljö- och byggkontoret.

Planförutsättningar

Detaljplan ÄDP 0821-P188, lagakraftvunnen 2006-11-14, samt Detaljplan BPL 08-FAG-560, lagakraftvunnen 1956-07-16, gäller för området. Detaljplan BPL 08-FAG-560 ger att området betecknas med BRIV, där områden med beteckning R ger att endast sammanbyggda radhus får uppföras. Beteckning v ger att inredd vind tillåts.

Området ingår inte i sammanhållen bebyggelse. Fastigheten omfattas av kommunens naturvårdsplan och området har betecknats med näst högsta klass, II. Fastigheten ingår i ett vattenskyddsområde. Fastigheten ingår även i kommunens Kulturmiljöplan, Björkshult huvudområde.

MN § 9

DNR: BYGG.2022.460

Yttranden

Innan beslut om ett eventuellt förhandsbesked kan lämnas skall myndighetsnämnden, enligt plan- och bygglagens kapitel 9 § 25, genom underrättelse bereda kända sakägare och andra tillfälle att yttra sig över ansökan om detaljplan eller områdesbestämmelser saknas, eller om den sökta åtgärden strider mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser.

Berörda sakägare har till och med 2023-02-23 beretts tillfälle att inkomma med yttrande.

Skäl till beslut

Yttrandetiden för sakägare har inte utgått och alla sakägaryttranden har ännu inte inkommit.

Ritningar och handlingar

De ritningar och handlingar som ligger till grund för beslutet är instämplade 2022-10-07 vid miljö- och byggkontoret.

Upplysningar

Myndighetsnämndens beslut kan överklagas till Länsstyrelsen. Information om hur man överklagar och till vem bifogas detta beslut.

Beslutsmottagare

Sökande
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Hur man överklagar

MN § 10

DNR: MA.2023.62

Information ifrån Miljöverksamheten

Ärendebeskrivning

Miljökontoret informerar om verksamheten.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 11

DNR: MA.2023.61

Information ifrån Strand- och planverksamheten

Ärendebeskrivning

Planverksamheten informerar om verksamheten.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Beslutsmottagare

Akten

MN § 12

DNR: PLAN.2018.670

Detaljplan för södra delen av Storgatan, Huseby 7:2 mfl fastigheter

HUSEBY 7:56; HUSEBY 3:2, Julien Paul Screve, STORGATAN 57, 57 930, HÖGSBY

Tjänsteskrivelse för ärenden som gäller planer

Kommunstyrelsen har delegation på att besluta om planuppdrag åt myndighetsnämnden. Myndighetsnämnden utför uppdragen och rapporterar åter till kommunstyrelsen när det är dags för antagande. Planerna antas hos kommunstyrelsen och i och med det så godkänner kommunstyrelsen myndighetsnämndens arbete.

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att med nedan text som bakgrund godkänna planförslaget daterat 2023-02-02 för Kommunstyrelsens/Kommunfullmäktiges antagandeprövning.

Ärendebeskrivning

Kommunledningsutskottet i Högsby kommun beslutade vid sammanträde 2011-11-15, KU § 80, att inleda arbeten med nya detaljplaner utmed Storgatans sträckning i Högsby samhälle. Beslutet togs mot bakgrund av rådande oklarheter vad gällde skötsel och underhåll av Storgatan samt att gällande detaljplaner inte var anpassade till de verkliga förhållandena. Arbetet inleddes genom upprättande av ett planprogram för Storgatan med angränsande fastigheter, daterad 2012-02-23. Kommunledningsutskottet i Högsby kommun har vid sammanträde 2018-09-18, KU § 140, beslutat att planarbete kan inledas. Detaljplanen tas fram enligt utökat planförfarande.

Gällande detaljplaner i nu aktuellt planområde har inte genomförts i alla delar. Det saknas även kulturhistoriskt skydd för värdefull bebyggelse i området. Delar av marken står oanvänd och är attraktiv för byggande av bostäder. Det är även angeläget att göra den södra infarten till Storgatan mer inbjudande och skapa ett tätare gaturum med ny bebyggelse. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms väl överensstämma med kommunens gällande översiktsplan.

En markundersökning har gjorts vilket visar på markföreningar över riktvärden på tre fastigheter inom det ursprungliga planområdet. För två av dessa fastigheter bedöms halterna vara så höga att ytterligare utredning, och eventuellt saneringsåtgärder, krävs för att säkerställa markens lämplighet för planerad markanvändning. För den tredje fastigheten bedöms halterna vara

MN § 12

DNR: PLAN.2018.670

närmre gällande riktvärden och vid en sammantagen riskvärdering där fastighetens kulturhistoriska värde beaktas, kan denna fortsatt ingå i planområdet. Tyvärr medför detta att planen inte kan stärka skyddet av de kulturhistoriska värdena på de berörda fastigheterna som undantas, men kommunen vill prioritera att komma fram med planförslaget i den del som är aktuell för exploatering.

Platsen

Planområdet är sammantaget cirka 3 hektar stort, centralt beläget i Högsby samhälle. Det genomkorsas av Högsbys historiskt viktigaste gata, Storgatan, den gamla Kungsvägen längs Emådalen. I väster rinner Emån och här låg en gång ett vadställe som sedan blev platsen för stenvalvbron Tingebro. I öster går Riksvägen / Järnvägsgatan som är en vältrafikerad gata med mycket tung trafik. Planområdet är huvudsakligen, eller har varit, bebyggt. En kulle som är starkt påverkad av schaktningar minner om en tidigare galgbacke och tingsplats.

Planen

Planförslaget innehåller förtätningar med småskalig bebyggelse främst öster om Storgatan och skydd för kulturhistoriskt viktiga byggnader och platser. Med överblick mot Tingebro finns möjlighet för ett landmärke i något större skala, upp mot fyra våningar. Alléträd skyddas och den sista resten av kullen bevaras som parkmark.

Påverkan

Ny bebyggelse tillkommer på parkeringsmark och rivningstomt. Kultur- och naturvärden ges bättre skydd. Rekreationsmöjligheterna förbättras i området. Dagvattenutredningen visar ett behov av anläggande av planerad dagvattendamm vid Karlssons-området.

Bebyggelseförslaget

Gestaltningen av planförslaget vill bygga vidare på Högsbys pittoreska karaktär där topografin ger en dramatik till samspelet mellan hus och landskap. De offentliga miljöerna ska förmedla samhällets historiska berättelse och lyfta fram en plats som raderats eller marginaliserats under den moderna eran. Galgbacken - en gammal tingsplats och häradscentrum vid vadstället över Emån, starkt påverkad av sentida vägombyggnader, blir en liten parkmiljö med fina vyer ut över Tingebro. Även ett nytt litet torg som fyller en funktion som vändplats tillkommer.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader som ett genomförande av detaljplaneförslaget för med sig för kommunen är:

- upprättandet och handläggningen av planhandlingarna,

MN § 12

DNR: PLAN.2018.670

- förvärv av mark och tillhörande förrättningskostnader,
- ny asfalterad gata med stensatt och trädplanterat vändtorg,
- utbyggnad av parkplats på och vid "Galgbacken" med trädplanterad gångväg och åsnetrappa ner till Storgatan.

Ombyggnad av tillgängligt allmänt gångstråk mellan Järnvägsgatan och Storgatan förutsätter samverkan mellan kommun och fastighetsägare, samt ett separat budgetbeslut. Åtgärden är inte en del av det obligatoriska plangenomförandet.

Eventuell ombyggnad av del av Storgatan med nedsänkta "Rain gardens" med angränsningsplatser för ny byggnation, ingår inte heller i planens genomförande, eftersom Storgatan inte ingår i planområdet. Dock så kommer kommunen undersöka om det kan integreras i de planerade förbättringsåtgärderna för Storgatan, som följer av den detaljplan för Storgatan som togs fram för ett par år sedan.

- Möjliga intäkter för kommunen i och med detaljplanens genomförande:
- försäljning av hela eller delar av fastigheterna Huseby 7:2, 7:8 och 7:13,
 - anslutningsavgifter till kommunens VA-nät,
 - plan- och bygglovsavgifter vid bygglovshantering enligt PBL.

Yttrandeperioder

Samrådsförfarandet

Samråd har genomförts under tiden 2020-03-02 till 2020-04-17 (samrådstiden förlängdes). Tolv yttranden har inkommit under samrådstiden. Länsstyrelsens yttrande handlar till största delen om dagvattenhantering och potentiella markföroreningar. En dagvattenutredning har därför tagits fram, liksom tillägg i planbeskrivningen kring risken för markföroreningar. Lantmäteriet lyfter ett antal frågor kring genomförandet av planförslaget som behöver förtydligas eller korrigeras. De närboende har framförallt riktat in sig på två delområden i planförslaget, parkstråket längs Emån och området framför fastigheten Huseby 7:9. Planförslaget har förändrats i stor utsträckning för att tillmötesgå dessa synpunkter.

Granskningsförfarandet

Efter gjorda ändringar i planförslaget och med en tillkommande dagvattenutredning, så skickades planförslaget daterat 2022-02-10 ut på granskning till berörda myndigheter, organisationer och sakägare. Under granskningen framkom behovet av en markundersökning, vars resultat medförde att kommunen reviderade planförslaget, främst med avseende på planområde. Detta medförde ett behov av en förnyad granskning av planförslaget. Markutredningen och granskningsutlåtande

MN § 12

DNR: PLAN.2018.670

(från första granskningen) bifogades planförslaget daterat 2022-10-20 som skickades ut för granskning enligt beslut i Myndighetsnämnden 2022-10-20, § 68.

Antagande

Inkomna synpunkter under granskningen bemöts i ett granskningsutlåtande (två dokument, ett för första granskningen och ett för den förnyade granskningen), varefter planförslaget godkänns av Myndighetsnämnden och antas av Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige. Förutsatt att det inte överprövas av Länsstyrelsen eller överklagas av sakägare så vinner sedan planförslaget laga kraft.

Enda justeringarna som görs efter granskning är att Tingebro undantas från planområdet efter synpunkt från berörd markägare att fastighetsgränser i området är oklara. Vidare så görs en ändring av byggrätten på en fastighet utifrån risk för översvämning vid ett eventuellt dammbrott i Emån.

Beslutsmottagare

Kommunstyrelsen
Stadsarkitekt

Bilagor

- Bilaga 1 - Plankarta
- Bilaga 2 - Planbeskrivning
- Bilaga 3 - Samrådsredogörelse
- Bilaga 4 - Granskningsutlåtande (efter första granskningstillfället)
- Bilaga 5 - Granskningsutlåtande (efter förnyad granskning)
- Bilaga 6 - Bullerutredning
- Bilaga 7 - Kulturhistorisk utredning
- Bilaga 8 - Dagvattenutredning
- Bilaga 9 - Markundersökning

MN § 13

DNR: MA.2023.85

Årsredovisning Myndighetsnämnden 2022

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna informationen och att översända handlingen till KS och KF för vidare beredning.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnden lämnar ett överskott på 135 000 kronor för helåret 2022.

Överskottet på plan- och byggverksamheten utgörs av 62 000 kronor och på miljöverksamheten av 73 000 kronor.

Beslutsmottagare

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Bilaga

Årsredovisning

MN § 14

DNR: MA.2023.86

Delegationsordning 2023

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna förändringarna i delegationsordningen.

Ärendebeskrivning

Delegationsordningen uppdateras på grund av förändringar när det gäller uppdraget kring bostadsanpassningsbidraget som organisatoriskt har överförts från kommunstyrelsens socialutskott till myndighetsnämnden från och med 2023-01-01. Tjänsten köps i dagsläget av Mönsterås kommun genom ett avtalsförfarande.

Räddningstjänstens delegation ligger inte längre under myndighetsnämnden då ett nytt kommunalförbund Räddningstjänsten Sydost är bildat till-sammans med kommunerna Oskarshamn, Högsby, Mönsterås, Emmaboda, Torsås, Nybro, Kalmar, Borgholm och Mörbylånga.

Delegationsordningen för miljöskyddsinspektör Dag Hansson från Mönsterås kommun ingår inte längre i myndighetsnämndens verksamhetsområde. Tjänsten köptes fram till årsskiftet 2023 genom ett samarbetsavtal som inte längre gäller.

Några tillägg är inlagda under miljö- och byggchef och miljöskydds-inspektör då alkohollagens försäljning av folköl tidigare inte ingått.

Beslutsmottagare

Akten

Bilagor

Bilaga 1 - Delegationsordning 2023

MN § 15

DNR: MA.2023.87

Intern kontrollplan 2023

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna informationen och att översända handlingen till KS och KF för vidare beredning.

Ärendebeskrivning

Myndighetsnämnden ska varje verksamhetsår ta fram en plan för intern kontroll. Det är miljö- och byggchefen som ansvarar för att konkreta regler och anvisningar utformas för att upprätthålla en god intern kontroll.

Förvaltningschefer är skyldiga att löpande rapportera till kommunstyrelsen om hur den interna kontrollen fungerar.

Planen ska utformas med utgångspunkt från den omfattning och volym som verksamheten har, och den riskanalys som har gjorts. Planen utgår från väsentlighets- och riskanalys där risker identifieras och därefter tillskrivs sannolikhet och konsekvens. Riskerna tillskrivs ett värde utifrån analys samt att ansvarig bedömer åtgärd och hantering.

Förvaltningens verksamhetsansvariga har arbetet fram bruttolistor över respektive verksamhetsrisker.

Beslutsmottagare

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Bilagor

Bilaga 1 - Plan för intern kontroll 2023 Myndighetsnämnden.

MN § 16

DNR: MA.2023.88

Behovs- och bemanningsutredning miljökontoret

BESLUT

Myndighetsnämnden beslutar

att framställa till KF att tillräckliga resurser ställs till myndighetsnämndens förfogande så att åtgärder kan vidtas för att uppfylla miljöbalkens krav enligt 26 kap i miljöbalken. Informationen godkänns och översänds till KS och KF för vidare beredning.

Ärendebeskrivning

Högsby kommun har på länsstyrelsen uppdrag fått ett föreläggande gällande tillsyn av U-anläggningar. Av den anledningen så yrkade myndighetsnämndens vice ordförande Åke Gustavsson (s) på nämndens sammanträde 2022-12-08 i ärende DNR:MA.2022.421 MN §86, att miljökontoret skickar in en behovsanalys till KS för tillsynen av U-anläggningar m.fl. Detta yrkande ska ses som en del av myndighetsnämndens samlade resursbehov till miljökontoret när det gäller resursförstärkning.

Länsstyrelsen konstaterade även vid sin miljöbalkstillsyn 2023-01-13 att en heltäckande behovsutredning för Högsby kommun behöver tas fram.

Den behovsutredning som finns för Högsby kommun omfattar inte hela behovet av tillsyn enligt miljöbalken. Enligt miljötillsynsförordningens 1 kap 6 § ska en tillsynsmyndighet utreda tillsynsbehovet för myndighetens hela ansvarsområde enligt miljöbalken.

Tillsynsplan finns men den omfattar inte hela myndighetens ansvarsområde enligt miljöbalken. Planen ska grunda sig i behovsutredningen och register. Av planen ska det framgå vilka prioriteringar respektive nedprioriteringar som behöver göras samt motiv för detta.

Tillsyn har inte utförts enligt plan. För att kunna utföra tillsyn behövs tillräcklig och kompetent personal. Resurser för att utföra tillsynen utifrån plan saknas/har saknats vilket även rapporten från PwC i september 2022 klargjorde. Denna rapport beställdes på uppdrag av kommunens revisorer på KF uppdrag.

MN § 16

DNR: MA.2023.88

Länsstyrelsen bedömer att det är av stor vikt att den obligatoriska miljöbalkstillsynen bedrivs i enlighet med det regeringsuppdrag som finns gällande en effektiv och enhetlig tillsyn.

Om inte åtgärder vidtas så att kommunen uppfyller miljöbalken och miljötillsynsförordningen i uppdraget så kan länsstyrelsen förelägga kommunen att vidta åtgärder i enlighet med 26 kap 8 § miljöbalken.

Beslutsmottagare

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Bilagor

Bilaga 1 - Rapport om uppföljning av miljöbalkstillsyn 2023

Bilaga 2 - Utredning av miljökontorets resursbehov 2023–2024 och framåt.

MN § 17

DNR: MA.2023.64

Redovisning Delegationsbeslut 2023

Ärendebeskrivning

Redovisning av delegationslistan för perioden 230101–230216.

Myndighetsnämnden beslutar
att godkänna informationen.

Beslutsmottagare
Akten

Bilagor
Bilaga 1 - Delegationslistan 230216.

MN § 18

DNR: MA.2023.63

Redovisning Postlistan 2023

Ärendebeskrivning

Redovisning av postlistan för perioden 230101–230216.

Myndighetsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

Beslutsmottagare





Akten

Bilagor

Bilaga 1 - Postlistan 230216.

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur. Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.

Undertecknare

 Yvonne Viktoria Hagb... Ordförande	 sz8/zilzhHhJ7PVFy7TImg 2023-03-01 09:39	 MARCUS CARLSSON V.ordf	 pp915y11ACKJJ7jLcZTK2Q 2023-03-07 13:03
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dokument i försändelsen

MN-Protokoll 230216 för signering.pdf

Detta dokument



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.