

Plats och tid

Oskarshamnssalen, 2025-10-14 kl. 10:00-10:50

Beslutande

Robin Hanzl (M), Ordförande

Marie Holmgren (S), 1:e vice ordförande

Per Tingström (KD), 2:e vice ordförande

Thomas Oscarsson (S)

tjänstgör för Joakim Rylin (S)

Jerry Mohs (S)

Yusuf Sheekh (S)

tjänstgör för Emil Jörgensen (M)

Sofia Gerhardsson (S)

tjänstgör för Ann-Charlotte Pernius (M)

Peter Bohman (SD)

Daniel Lundgren (SD)

Linda Alakangas (KLP)

tjänstgör för Kenny Svahn (KLP)

Claes Zachrisson (V)

Övriga deltagare

Samhällsbyggnadschef Kristina Erlandsson, kansli- och miljöchef Malin Olsson, kart- plan- och byggchef Martin Fridlund, miljö och hälsoskyddsinspektör Mac Nilsson §§ 134-136 och nämndsekreterare Christine Erlandsson.

Paragrafer

§§ 128-142

Justerings plats och tid

Protokollet signeras digitalt 2025-10-21.

Underskrifter

Robin Hanzl (M)
Ordförande

Per Tingström (KD)
Justerare

Christine Erlandsson
Sekreterare

Anslag

Det justerade protokollet offentliggörs på kommunens digitala anslagstavla.

Beslutsinstans: Samhällsbyggnadsnämnden

Sammanträdesdatum: 2025-10-14

Anslaget sätts upp: 2025-10-21

Anslaget tas ned: 2025-11-12

Förvaringsplats för protokollet: Digitalt, samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Christine Erlandsson

Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§	Rubrik	Sida
§ 128	Val av protokolljusterare	3
§ 129	Fastställande av dagordning	4
§ 130	Antagandebeslut för detaljplan för del av Oskarshamn 3:1 samt del av Snäckan 4	5
§ 131	Granskningsbeslut för detaljplan del av fastighet Verkstaden 16	8
§ 132	Antagandebeslut för ändring av detaljplan för del av kvarteret Grönsiskan, A 5009	10
§ 133	Antagande av ändring av stadsplanen för del av idrottsplatsen samt kvarteren Grönsiskan och Ringtrasten, A 3919	12
§ 134	Förslag till beslut gällande rättelse-, och byggsanktionsavgift, Bofinken X	14
§ 135	Förslag till beslut gällande lovföreläggande-, rättelseföreläggande-, samt byggsanktionsavgift, Hägern XX	20
§ 136	M 2025-67 Ansökan om strandskyddsdispens, Kolberga 2:XX	26
§ 137	Revidering av Riktlinjer för alkoholservering (serveringstillstånd) i Oskarshamns kommun	32
§ 138	Uppföljning av miljö- och hälsoskyddsarbetet under 2025, kvartal 3	35
§ 139	Uppföljning av byggverksamheten 2025, kvartal 3	36
§ 140	Samhällsbyggnadsnämndens sammanträdesplan för 2026	37
§ 141	Anmälningsärenden	39
§ 142	Anmälan av delegationsbeslut	40

§ 128

Dnr SBN 2025/000037-34

Val av protokolljusterare

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Efter uppropet utses Per Tingström (KD) att tillsammans med ordföranden Robin Hanzl (M) justera dagens protokoll.

§ 129

Dnr SBN 2025/000038-35

Fastställande av dagordning

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Utskickad dagordning fastställs med följande ändring:

§ 142 Anmälan av delegationsbeslut, utgår.

§ 130

Dnr SBN 2023/000109-33

Antagandebeslut för detaljplan för del av Oskarshamn 3:1 samt del av Snäckan 4

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan för del av Oskarshamn 3:1 samt del av Snäckan 4, med tillhörande handlingar.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att planlägga för privata och allmänna parkeringar vid kvarteret Snäckan i Oskarshamns centrum.

Planområdet ligger inom stadsmiljö och detaljplanens regleringar har att förhålla sig till befintlig gatumark, parkeringar samt omgivande bebyggelse.

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Oskarshamn 3:1 samt del av fastigheten Snäckan 4. Planområdet utgörs huvudsakligen av gatumark tillhörande delar av Dammgatan och Tunnbindaregatan. Planområdet har en areal om 2228 kvm.

De ursprungliga detaljplanerna inom området är inte helt överensstämmande med de nuvarande förutsättningarna på platsen och planförslaget innebär därför en anpassning till de fastighetsgränser och de användningar som förekommer på platsen idag.

Nordost om kvarteret Snäckan i anslutning till Dammgatan finns idag 6 parkeringar som används av de boende i kvarteret Snäckan. Dessa parkeringar ligger på mark som ägs av kommunen och som enligt ursprunglig stadsplan utgör delvis gatu-/torg-mark samt delvis kvartersmark. Då det inte är möjligt att bilda rättigheter som till exempel servitut eller gemensamhetsanläggning för parkeringar för enskilt ändamål inom allmän platsmark, planläggs marken där istället som kvartersmark med användningsändamålet parkering (P). Planförslaget möjliggör därmed för boendeparkeringar för enskilt bruk avsedda för kvarteret Snäckan. I samband med planens genomförande avses marken övergå till privat ägo.

Sydost om kvarteret Snäckan, på den del av fastigheten Snäckan 4 som har områdesnummer 2, ligger idag flera allmänna parkeringar i anslutning till Tunnbindaregatan. Marken ägs av Bostadsrättsföreningen Snäckan Oskarshamn men avses övergå till kommunal ägo. I den ursprungliga stadsplanen är marken angiven som gatu-/torg-mark. Planförslaget är anpassat utifrån platsens nuvarande utformning vilket innebär att markytan planlagts dels som allmän plats parkering (P-PLATS) dels såsom gata (GATA).

Söder om kvarteret Snäckan, finns en markyta som tidigare angivits med Gata som användningsändamål. Då markytan idag består av både gata och parkeringar anger planförslaget ytor för både GATA respektive P-PLATS (allmän) som användningsändamål.

Detaljplanen bedöms inverka positivt på Oskarshamns stadskärna. Förslaget möjliggör för en tydligt definierad infrastruktur i denna del av stadskärnan, vilket är en förutsättning för en hållbar stadsbyggnad.

Syftet med den nya detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan, ÖP 2030, antagen februari 2023.

§ 130 fortsättning

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning avses inte upprättas. Delegationsbeslut gällande undersökning av betydande miljöpåverkan för detaljplanen har skett under samrådsskedet.

Planavtal har tecknats med kommunstyrelsen som står för kostnaderna i samband med upprättande av detaljplanen.

Framtagandet av detaljplanen sker genom standardförfarande.

Planhandlingarna är nu klara för antagande.

Bakgrund

Med anledning av Kommunstyrelsens önskan om ändring av detaljplan för området upprättades planavtal mellan Kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden 2023-09-06.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2023-10-10 Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av fastigheten Oskarshamn 3:1 samt del av fastigheten Snäckan 4.

Planförslaget var ute på samråd 6 maj till 27 maj 2025 och 7 stycken yttranden inkom.

Granskning pågick 1 till 22 september 2025 och 6 stycken yttranden inkom. Samtliga inkomna synpunkter gällande detaljplanens utformning anses vara tillgodosedda för sakägarkretsen efter granskningen. Efter granskning har endast redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Konsekvenser för barn och unga

Detta avsnitt med konsekvensbedömning är en del i att säkerställa att barn och ungas rättigheter tillgodoses i Oskarshamns kommun enligt Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Beslutet om att införa avsnittet togs av kommunfullmäktige 2020-06-08, § 86.

Ur ett barn- och ungdomsperspektiv bedöms detaljplanen medföra en positiv utveckling då planförslaget möjliggör för en ordnad och säker trafikmiljö i Oskarshamns centrum.

Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmänheten under samrådet och granskningen. Planhandlingarna finns då bland annat tillgängliga digitalt på kommunens webbsida.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet gällande antagande av detaljplan för del av Oskarshamn 3:1 samt del av Snäckan 4 inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-29 att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplan för del av Oskarshamn 3:1 samt del av Snäckan 4, med tillhörande handlingar.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 91 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 130 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-29

Plankarta med bestämmelser, benämnd som Antagandehandling

Planbeskrivning, benämnd som Antagandehandling

Undersökning om betydande miljöpåverkan, med datum antagande

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Fastighetsförteckning

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 91

Skickas till

För kännedom:

Kommunstyrelsen

För åtgärd:

Samhällsbyggnadskontoret

§ 131

Dnr SBN 2024/000688-29

Granskningsbeslut för detaljplan del av fastighet Verkstaden 16

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att skicka ut detaljplan del av fastighet Verkstaden 16, med tillhörande handlingar för granskning.

Ärendet

Planområdet ligger i Oskarshamn hamn vid korsningen mellan Verkstadsgatan och Gröndalsgatan. Området omfattas idag av detaljplan för "Verkstaden 16 m.fl. fastigheter" från 1996. Planen möjliggör för park, lokalgata samt transformatorstation inom aktuellt planområdet. Området är inte särskilt utpekad i gällande översiktsplan antagen år 2023.

Syftet med den nya detaljplanen är att möjliggöra för verksamheter och kontor. Det planläggs även för gång- och cykelväg. Byggnaden i planområdet uthyrs idag och används för verkstad och lager. Detaljplanen möjliggör för avstyckning och försäljning av fastighet. En dagvattenutredning har tagits fram och bifogas handlingarna.

En marksanering har gjorts. Saneringen av del av Verkstaden 16 genomfördes under april och maj 2025. Arbetet med schaktsaneringen har utförts som planerat. Miljökontroll av schaktbottnar och bergytor har utförts enligt anmälan och uttagna samlingsprov i naturligt material visar på halter under MKM.

Framtagandet av detaljplanen sker genom utökat förfarande. Oskarshamn kommun äger marken.

Konsekvenser för barn och unga

Detta avsnitt med konsekvensbedömning är en del i att säkerställa att barn och ungas rättigheter tillgodoses i Oskarshamn kommun enligt Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Beslutet om att införa avsnittet togs av kommunfullmäktige 2020-06-08, § 86. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet gällande granskning inte strider mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-25 att samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att skicka ut detaljplan del av fastighet Verkstaden 16, med tillhörande handlingar för granskning.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 86 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 131 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-24

Plankarta granskning

Planbeskrivning granskning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse

Dagvattenutredning PM

Slutrapport miljökontroll

Bilagor miljökontroll

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 86

Skickas till

För kännedom:

För åtgärd:

Samhällsbyggnadskontoret



Figur 1 Planområdet markerat rött

§ 132

Dnr SBN 2025/000500-31

Antagandebeslut för ändring av detaljplan för del av kvarteret Grönsiskan, A 5009

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar ändring av detaljplan del av kvarteret Grönsiskan, A 5009 med tillhörande handlingar.

Ärendet

Planområdet är beläget i västra delen av Oskarshamn stad, i södra delen av befintligt idrottsområde och trafikmatas från Idrottsvägen. Fastigheten som berörs av ändringen ägs av Oskarshamn Event & Restaurang Ab och har en areal på 1031 kvadratmeter.

Gällande detaljplan, A5009, upplåter marken för samlingslokal och idrott. Avsikten med ändringen är att möjliggöra en ombyggnation av arenan inom befintligt idrottsområde vilket inte strider mot planens syfte. För att möjliggöra en om- och utbyggnad av arenan innebär ändringen ökad nockhöjd, ökad byggnadsarea samt bestämmelser om genomsläpplig mark.

Ändringarna sker inom fastighet Grönsiskan 6.

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan och uppförs med standardförfarande.

Konsekvenser för barn och unga

Detta avsnitt med konsekvensbedömning är en del i att säkerställa att barn och ungas rättigheter tillgodoses i Oskarshamn kommun enligt Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnens rättigheter. Beslutet om att införa avsnittet togs av kommunfullmäktige 2020-06-08 § 86. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet gällande antagande inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag om Förenta nationernas konvention om barnens rättigheter.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-25 att samhällsbyggnadsnämnden antar ändring av detaljplan del av kvarteret Grönsiskan, A 5009 med tillhörande handlingar.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 87 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 132 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-25
Plankarta med ändring
Bilaga till planbeskrivning
Gällande planakt och plankarta A 5009
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 87

Skickas till

För kännedom:

För åtgärd:

Samhällsbyggnadskontoret

§ 133

Dnr SBN 2025/000501-27

Antagande av ändring av stadsplanen för del av idrottsplatsen samt kvarteren Grönsiskan och Ringtrasten, A 3919

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden antar ändring av stadsplan för del av idrottsplatsen samt kvarteren Grönsiskan och Ringtrasten, A 3919, med tillhörande handlingar.

Ärendet

Syftet med ändringen är att ta bort ”prickad mark, mark som ej får bebyggas, inom område för idrottsändamål för att möjliggöra byggnation inom större del av fastigheten. Planens syfte för idrottsändamål fortsätter att gälla efter ändringen och avsikten med ändringen stämmer överens med planens (A 3919) syfte.

Planområdet berör del av fastighet Oskarshamn 3:2 som ägs av Oskarshamns kommun och är beläget i västra delen av Oskarshamn stad, i södra delen av befintligt idrottsområde.

Planavtal är tecknat mellan Kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen bedöms inte strida mot gällande översiktsplan och har uppförts med standardförfarande.

Konsekvenser för barn och unga

Detta avsnitt med konsekvensbedömning är en del i att säkerställa att barn och ungas rättigheter tillgodoses i Oskarshamns kommun enligt Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. Beslutet om att införa avsnittet togs av kommunfullmäktige 2020-06-08, § 86. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet om att anta detaljplanen inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag (2018:1 197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-16 att samhällsbyggnadsnämnden antar ändring av stadsplan för del av idrottsplatsen samt kvarteren Grönsiskan och Ringtrasten, A 3919, med tillhörande handlingar.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 88 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 133 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-16
Plankarta med ändring
Bilaga till planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Gällande plankarta A 3919
Gällande planbeskrivning A 3919
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 88

Skickas till

Samhällsbyggnadskontoret

§ 134

Dnr SBN 2024/000002-44

Förslag till beslut gällande rättelse-, och byggsanktionsavgift, Bofinken X

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. en dubblerad byggsanktionsavgift ska tas ut av utföraren XX (XXXXXX- XXXX) och fastighetsägaren XX (XXXXXX-XXXX) om totalt 71 394 kronor enligt uträkning och motivering för att olovligt har utfört en tillbyggnad och inte vidtagit rättelse och låtit riva det olovligt byggda på fastigheten BOFINKEN X trots beslut och med stöd av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen.
2. båda fastighetsägarna är avgiftsskyldiga och solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § plan- och bygglagen.
3. om rättelse inte sker, att det olovligt uppförda inte rivs till nästa nämndsammanträde i november, kommer en ytterligare en fördubbling av avgiften att ske med stöd av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen.
4. senast två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ska avgiften erläggas i enlighet med 11 kap. 61 § PBL. Faktura kommer att skickas ut efter beslutet har vunnit laga kraft.

Ärendet

Detta byggsanktion- och rättelseärende gäller ett ärende där samhällsbyggnadsnämnden den 18 december 2024 dömde ut byggsanktionsavgifter med förenklad rättelse. Detta gäller enbart den del av avgifterna som ska fördubblas där rättelse ännu inte har skett.

Platsbesök skedde den 3 september 2025 där kontoret på plats inventerade om några ändringar har skett sedan kontoret senaste besök. Kontoret kunde konstatera att enbart mindre förberedande åtgärder har skett men tillbyggnaden har ännu inte rivits.

En kommunikering gällandet dubbling av byggsanktionsavgift skickades ut den 9 september 2025. Yttrande inkom den 19 september 2025.

Bakgrund

Ärendet gäller uppföljning av byggsanktionsavgift för olovlig utförd tillbyggnad som har utförts på fastigheten BOFINKEN X, Orrevägen X i Oskarshamn. Tillbyggnaden har utförts under år 2023 enligt tidigare underlag och kartmaterial. Tillbyggnaden är inmätt till 39,6m² BTA och är en tillbyggnad av huvudbostadshuset. Byggnadsnämnden delgav fastighetsägaren ett förbud mot fortsatt arbete – trots detta fortsatte byggnationerna.

Fastighetsägaren och utföraren har i efterhand sökt bygglov på en del av det som har noterats och anmält en del i efterhand.

Detta beslut gäller den del av det rättelsebeslut och byggsanktionsavgift som beslutades den 18 december 2024 (SBN-§161/2024), fastställdes av Länsstyrelsen den 3 mars 2025 och där en fördubbling ska ske om rättelse inte sker.

§ 134 fortsättning

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen har myndigheten en skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen om någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör lagens tillämpningsområde.

Tillbyggnad (39,6m² BTA)

Bygglov har ansökts men avslagits eftersom detaljplanen inte tillåter mer byggnation inom fastigheten. Enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut SBN 2024-12-18, §161 som vann laga kraft den 3 mars 2025 så ska tillbyggnaden helt eller till dels rivas. Om det inte görs inom utsatt tiden ska det ske igenom förenklad rättelse. Startbesked finns för att en tillbyggnad om max 15m² BTA får vara kvar. Förenklad rättelse menas att byggsanktionsavgiften kommer att dubblas inför varje nämndsammanträde där ärendet tas upp till dess att 50 PBB (prisbasbelopp) uppnås. (2 865 000 kr)

Rivningen ska senast före nämndens prövning i november vara riven och materialet bortforslat eller lagrat på ett ordnat sätt på fastigheten.

Byggsanktionsavgifter och nämndens skyldigheter

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden) ta ut en byggsanktionsavgift om någon har brutit mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. i plan- och bygglagen. Avgiftens storlek och hur den ska räknas ut bestäms av regeringen och framgår i 9 kap. i plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kap. 53 § PBL så ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till:

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Vår bedömning är att de åtgärder som har skett har skett trots att man har fått avslag om bygglov och fortsatt byggnation har skett trots förbud mot fortsatt arbete.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen framgår det att om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Den avgiftsskyldige har getts god tid att ut föra rättelsen, ärendet har hanterats över tid och den skulle ha rivits senast den **18 december 2024**. Fastighetsägaren överklagade ärendet till Länsstyrelsen där övre instans gav samhällsbyggnadsnämnden rätt den **7 februari 2025**. Beslut om avslag bedöms ha vunnit laga kraft den **3 mars 2025**. Den avgiftsskyldige har därav haft sju månader att låtit riva byggnaden – därav anses det att de har fått skälig tid att vidta rättelse.

Reducering

Enligt 11 kap. 53a § PBL kan en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

§ 134 fortsättning

Myndighetens bedömning är att det tidigare beslut om en fördubbling enligt 9 kap. 2 § PBF så utgår denna möjlighet till reducering, i yttrandet har inga skäl heller framkommit som ändrar vår bedömning.

Självrättelse (att undgå kravet om byggsanktionsavgift)

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

En självrättelse är att det som olovligen har utförts återställs likt hur det var innan åtgärden påbörjades eller enligt beviljat bygglov eller meddelat startbesked. För rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL så ska detta vara utfört senast dagen före samhällsbyggnadsnämndens prövning.

Byggnadsnämnden ska även bli kallade för att gå igenom hur och när rättelsen ska vara utförd för att man ska kunna hävda självrättelse.

Avgiftsskyldiga- vem/vilka ska betala

Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av "den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen". Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen, enligt 11 kap. 60 § PBL. Vår bedömning är enligt tidigare att ansvariga för överträdelserna är både fastighetsägare och utföraren är solidariskt ansvariga för avgiften.

Om kommuniceringsskyldigheten

Enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen så ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Denna kommunicering ligger som grund för detta och där fastighetsägaren ges chans för yttrande och synpunkter över ärendet. Yttrande har inkommit den 19 september 2025, se *bilaga och bemötande av yttranden*.

Byggsanktionsavgift gällande olovlig byggnation (10 kap. 3 § PBL)

Byggsanktionsavgiften uträknas i detta ärende ifrån tre variabler, prisbasbeloppet det årtal då ärendet öppnades samt faktorer som styrs utifrån plan- och byggförordningen och ytan som påverkats av åtgärden. Byggnadsnämnden gör följande uträkning:

Sanktionsåret är det år som tillsynsärendet öppnades, ärendet gällande byggsanktionsavgift öppnades under år 2024. Prisbasbeloppet (PBB) för år 2024 är 57 300 kronor. Prisbeloppet bestäms av regeringen varje år och indexeras via socialförsäkringsbalken.

Enligt 1 kap. 7 § plan- och byggförordningen ska 15m² tas bort från ytan där det olovliga har skett och därefter får man den avgiftsgrundande sanktionsytan. Sanktionsarean blir därav **24,6m²** BTA. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap.

5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13, eller en del av en sådan tillbyggnad, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar tillbyggnaden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är: 1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen ska avgiften fördubblas om rättelse inte har skett.

§ 134 fortsättning

Avgiften blir enligt följande uträkning:

$$(0,5 \cdot 57300) + (0,005 \cdot 57300 \cdot 24,6) = 35\,697 \times 2 = 71\,394 \text{ kr}$$

Om rättelse inte sker kommer detta ärende återigen tas upp för beslutande om byggsanktionsavgift vid nämndens sammanträde i november med stöd av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen.

Bemötande av yttrande

De avgiftsskyldiga har givits chans att inkomma med yttrande inför fördubbling av sanktionsavgiften vilket har inkommit den 19 september 2025. Yttrandes i dess helhet ligger som bilaga i ärendet men dess påståenden besvaras i detta förslag till beslut.

Detta yttrande som har inkommit avhandlar andra ärenden där de har anmält en del som anmälningspliktig tillbyggnad om 15m² BYA i efterhand för att undgå att riva hela den olovliga tillbyggnaden. Den laghänvisning som uppvisas är gällande startbeskedets giltighetstid är helt irrelevant i ärendet. Detta ärende om byggsanktionsavgift och rättelse är att avgiften ska fördubblas tills det olagligt uppförda har rivits (förutom de tillståndsgivna 15m²). Detta framgår tydligt i den nya kommuneringen med laghänvisning till 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen. Något rättelseföreläggande med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen har således inte ställts tilltalad, varken nu eller i föregående beslut.

Det beslut som nämns i yttrandet verkar vara ett missförstånd av dess innehåll. Det kontoret hänvisar till är att beslutet om byggsanktionsavgift som fattades av nämnden den 18 december 2024 överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagan. Därav vinner inte beslutet laga kraft förens tre veckor efter att Länsstyrelsens beslut har meddelats.

Det som har nämnts vid möten och korrespondens av tidigare handläggare är att tillbyggnaden ska ha varit riven senast den 18 december 2024, och om den inte är det så ska en sanktionsavgift tas ut. Rivningslov krävs inte för olovligt uppförda byggnader, eller byggnadsverk – detta framgår tydligt under *Rivning* i kommuneringen som skickades ut den 17 september 2024.

I nämndens beslut den 18 december 2024 framgår det tydligt under Avgift vad samhällsbyggnadsnämndens skyldigheter är och just gällande fördubbling av avgiften om man inte låter riva det olovligt uppförda. Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen sista stycket framgår det att den avgiftsskyldiga ska få skälig tid att vidta rättelse. Vår bedömning är att de månader som har passerat utan att åtgärder har skett ska anses som en skälig tid. En skälig tid har bestämts att detta ska rivas inom en månad, därav kommer ärendet följas upp till nästa nämndsammanträde i november.

Konsekvenser för barn och unga

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att beslutet gällande byggsanktionsavgift på fastigheten Bofinken X inte har någon direkt och påtaglig konsekvens för barn och unga och det strider inte mot Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

§ 134 fortsättning

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-19 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar följande:

1. att en dubblerad byggsanktionsavgift ska tas ut av utföraren XX(XXXXX-XXXX) och fastighetsägaren XX (XXXXX-XXXX) om totalt 71 394 kronor enligt uträkning och motivering för att olovligt har utfört en tillbyggnad och inte vidtagit rättelse och låtit riva det olovligt byggda på fastigheten BOFINKEN X trots beslut och med stöd av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen.
2. att båda fastighetsägarna är avgiftsskyldiga och solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap. 60 § plan- och bygglagen.
3. att om rättelse inte sker, att det olovligt uppförda inte rivs till nästa nämndsammanträde i november, kommer en ytterligare en fördubbling av avgiften att ske med stöd av 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen.
4. att senast två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ska avgiften erläggas i enlighet med 11 kap. 61 § PBL. Faktura kommer att skickas ut efter beslutet har vunnit laga kraft.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 92 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Kart- plan- och byggchef Martin Fridlund föredrar ärendet och svarar på frågor.

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande daterat 2025-09-19

Yttrande från fastighetsägare och utförare 2025-09-19

Kommunicering av förslag till beslut gällande rättelseföreläggande-, sanktionsavg. 2025-09-09
frågor och svar, av tilltalad 2025-09-08

protokoll-tjänsteanteckning BOFINKEN X 2025-09-03

Länsstyrelsens avslag av överklagan 2025-02-07

SBN 2024/§161 beslut om rättelse-, och sanktionsavgift 2024-12-18

Bilaga 1.17 Anmälan ink. 2023-05-31 2023-05-31

Bilaga 2 2024-10-16 Protokoll tillsynsbesök 2024-10-16

Bilaga 4 Inmätning av byggnader inmätt balkongtak 2024-12-06

Bilaga 5 Beräkning, korrigerad BSA fasadändring balkong 2024-12-06

Bilaga 1.8 2023-06-05 Protokoll 2023-06-05

Bilaga 1 2024-09-17 Kommunikation av byggsanktionsavgifter o... 2024-09-17

Bilaga 1.5 Beräkning av byggsanktionsavgift, tillbyggnad 39,... 2024-12-06

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 92

Skickas till

Delgivning till:

XX

XX

§ 134 fortsättning

För kännedom:

XX

§ 135

Dnr SBN 2024/000538-7

Förslag till beslut gällande lovföreläggande-, rättelseföreläggande-, samt byggsanktionsavgift, Hägern XX

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att:

1. en byggsanktionsavgift ska tas ut av Vallvika Förvaltning Ab (559436-9208) om 11 460 kronor enligt nedanstående uträkning och motivering för att olovligt ha utfört vatten- och avloppsinstallationer i tvåbostadshuset på fastigheten HÄGERN XX igenom att flytta två kök i två lägenheter, trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
2. senast två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ska avgiften erläggas, faktura kommer att skickas ut efter dess att beslutet har vunnit laga kraft.
3. ett rättelseföreläggande ställs Vallvika Förvaltning Ab (559436-9208) med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att vädring säkerställs igenom att antingen ett öppningsbart fönster-, dörr eller vädringslucka installeras i enlighet med *Boverkets byggregler 6:253*. Detta ska vara utfört senast tre månader från det att detta beslut vinner laga kraft.
4. om inte föreläggandet följs ska ett vite om 30.000 kronor tas ut av fastighetsägaren enligt ovan med stöd av 11 kap. 37 § PBL.
5. vitets storlek enligt 3 § viteslagen är satt till att åtgärd ska ske inom satt tid och satt i relation till kostnad för åtgärden.

Ärendet

Detta ärende gäller följande överträdelser som har skett under år 2024 av Vallvika fastigheter AB.

- Byggsanktionsavgift för olovlig väsentlig ändring i avlopp- och vatteninstallationer i ett tvåbostadshus på fastigheten HÄGERN XX.
- Ett lovföreläggande ställs fastighetsägaren att anmäla installationen i efterhand och ta fram handlingar för denna prövning
- Ett rättelseföreläggande ställs att åtgärda den brist som har uppkommit efter att fönster har bytts på tvåbostadshuset, där ett rum helt saknar möjlighet till vädring.

Detta har kommunicerats den 11 september 2025 och företrädare för Vallvika fastigheter AB har meddelat på telefon att de inte har något att erinra och att de brister som har nämnts ska åtgärdas.

Bakgrund

Den 26 september 2024 inkom en lovansökan gällande fasadändring & tillbyggnad på HÄGERN XX. Ansökan avsåg tillbyggnad av takkupor och balkong vilket ansågs förvanska byggnaden.

Samhällsbyggnadskontoret fick information den 2 oktober 2024 om att bygglovspliktiga åtgärder hade påbörjats på fastigheten Hägern XX och utfärdade samma dag ett förbud om fortsatt arbete.

§ 135 fortsättning

Vid ett tillsynsbesök den 3 oktober 2024 på fastigheten konstaterade samhällsbyggnadskontoret att bygglovspliktiga och anmälningspliktiga åtgärder hade utförts utan beviljade beslut om bygglov och startbesked på fastigheten. Ett byggstopp anslogs på byggnaden. Vid ett första platsbesök den 3 oktober 2024 gicks ärendet igenom på plats med företrädare för Vallvika AB (Eric Gabrielsson). Vid platsbesöket gjordes följande notering:

- Värmesystemet är orört inne i bostaden.
- Utfört 200 mm isolering i kattvindarna. Fastighetsägaren önskar isolera hela vinden.
- Meddelar att det på vinden fanns ett trinettkök och ett expansionskärl när bostaden köptes.
- Avloppsstammar är bytta från gjutjärn
- Mellan trapphus och lägenhet 1 är väggen mot trapphuset förstärkt till EI30, lägenhetsdörrar är bytta till EI30-dörrar.
- En dörr, samma som lägenhetsdörrarna, är insatt i trappan till vinden. Fastighetsägaren säger att de inte kommer att inrätta någon separat bostad på vinden, då de har problem med stegljud. De funderar på att inkludera vinden med lägenhet 2, då marknaden efterfrågar större lägenheter.
- Lunettfönstren på samtliga av takfallen är orörda.
- Fastighetsägaren vill inte behålla lunettfönstren då de har tidigare erfarenhet av att tilläggsisolera vindar och då har de fått kondensproblem vid fönstren. Idag saknar lunettfönstren isolering. Det är ca 5 cm mellan yttersvall och fönster vilket inte ger utrymme för isolering.
- Fastighetsägaren önskar att göra takkupor istället för lunettfönstren och visar den tillbyggnaden och de takkupor som år 2015 gjordes på Idrottsvägen 20.
- Hela bostaden är en pågående byggarbetsplats med omfattande renoveringar. Köken på plan 1 och 2 har flyttats till nya rum. Ändringen har inte inneburit några tillkommande tappvattenställen. Det har dragits rör genom en befintlig garderob och vidare till ett annat rum (som tidigare varit matsal). Matsalen har tidigare inte varit försedd med tappvattenställen. Eldstäderna i lägenheternas tidigare matsalar har tagits bort då de ansågs vara i dåligt skick.

Badrummen i lägenheterna har förberetts för ytskikt. Om VA påverkats av renoveringen av badrummen är inte säkert, det säkerställs efter platsbesök efter att ha kollat bilder från försäljning. Placering av VA överensstämmer inte med det senaste beviljade bygglov. En kommunikation om förslag till byggsanktionsavgift och lovföreläggande gjordes den 11 november 2024 där följande olovligheter pekades ut:

- Olovligt utförda fasadändringar av tvåbostadshus
- Väsentliga ändringar som påverkar planlösningen
- Väsentliga ändringar som påverkar brandskyddet
- Väsentliga ändringar av befintliga vatten- och avloppsledningar inom en byggnad

Ett möte gällande detta hölls den 5 december 2024 där ärendet gicks igenom och kontoret förklarade vad rättelse kunde bestå i och vad fastighetsägarens och våra skyldigheter var.

Åtgärder har skett och den utvändiga ändringen som bestod av bytet av fönster-, fönsterdörrar och fönsterbleck ändrades och spröjs monterades varpå det inte längre kunde anses att det var en avsevärd utvändig ändring som kräver lov, detta redovisades per epost den 5 mars 2025. Varpå kontoret ansåg att detta är en själv rättelse och det som har skett inte förvanskar byggnaden.

Eftersom rättelse har skett i stor del av ärendet så har en ny kommunikation skett den 11 september och Vallvika AB har inget att erinra i ärendet enligt kontakt den 15 september 2025.

§ 135 fortsättning

Om lovärendet

Den 19 september 2024 kompletteras bygglovsärendet med nya fasadritningar där de avser att även göra ytterligare en lägenhet på vinden i byggnaden. Föreläggande om komplettering görs den 10 februari 2025 där flertalet brister nämns. Nya handlingar inkommer den 5 mars 2025 varav vi ställer frågan och begär in kompletteringar. Vid kommunikering i detta ärende så valde sökanden att dra tillbaka sin ansökan och göra en ny ansökan. Därav så ställs ett nytt lovföreläggande att de ska anmäla ändringen av VA-installationerna senast tre månader från dess att detta beslut vinner laga kraft.

Om klagomålsärendet

Den 20 augusti 2025 inkommer en hyresgäst som bor på bottenvåningen med frågor om öppningsbara fönster och undrar varför de inte får ha ett öppningsbart fönster i deras lägenhet. Fönsterna som det gäller är placerad i bottenvåningen, i allrummet som vetter mot bakgården. (benämns hall på originalplanritning)

Kontoret ringde upp företrädare för Vallvika AB (XX) och ställde frågan om detta. De nämner att dessa fönster har bytts ut men att det även tidigare fanns fasta fönster där. Kontoret meddelade att eftersom plan- och bygglagen gäller på det som man ändrar och även fast det inte kräver lov så gäller lägstanivå kravet i Boverkets byggregler. Där framgår det tydligt att det ska finnas möjlighet till vädring i en bostad. Vallvika AB nämner att det nu är ett kontor och att det inte finns krav på vädring.

Vid kontakt efter kommunikering så avser fastighetsägaren att rätta denna brist inom snar framtid och installera en dörr mot baksidan på fastigheten. Den ändringen bedöms vara en ändring som inte kräver lov enligt 9 kap. 5 § plan- och bygglagen eftersom installationen sker mot bakgård.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen så har myndigheten en skyldighet att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kapitlet i plan- och bygglagen om någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör lagens tillämpningsområde.

Enligt 6 kap. 5 § 5 pkt. plan- och byggförordningen krävs det en anmälan när någon installerar eller väsentligt ändrar vatten- och avlopp i en byggnad (eller tomt). I detta fallet har fastighetsägaren tagit bort tidigare öppen spis på både plan ett och två och dragit om nya vatten- och avloppstammar till nya kök som har flyttats (nya anslutningspunkter).

Enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen får en anmälningspliktig åtgärd inte påbörjas utan startbesked, om den påbörjas i strid mot ovanstående ska en byggsanktionsavgift tas ut med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden) ta ut en byggsanktionsavgift om någon har brutit mot en bestämmelse i 8 – 10 kap. i plan- och bygglagen. Avgiftens storlek och hur den ska räknas ut bestäms av regeringen och framgår i 9 kap. i plan- och byggförordningen.

Reducering

Enligt 11 kap. 53a § PBL kan en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

§ 135 fortsättning

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att överträdelsen inte har skett uppsåtligt men av oaktsamhet. Bedömningen är att avgiften är proportionerlig i förhållande till det som har utförts olagligt.

Självrättelse (att undgå kravet om byggsanktionsavgift)

Enligt 11 kap. 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten. En självrättelse är att det som olovligt har utförts återställs likt hur senaste bygglov är utformat och samt det olovliga åtgärderna tas bort. Detta ska ske efter samråd med myndigheten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att för rättelse enligt 11 kap. 54 § PBL så ska detta vara utfört senast dagen före samhällsbyggnadsnämndens prövning. Byggnadsnämnden ska även ha blivit kallade för att gå igenom hur och när rättelsen ska vara utförd för att kunna hävda självrättelse.

Om kommuniseringsskyldigheten

Enligt 11 kap. 58 § plan- och bygglagen så ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig. Denna kommunisering ligger som grund för detta och där fastighetsägaren ges chans för yttrande och synpunkter över ärendet.

Samhällsbyggnadskontoret har givit den avgiftsskyldige tid för yttrande, denne har inkommit via telefon och har inte haft något att invända angående ärendet.

Hur byggsanktionsavgiften uträknas

Byggsanktionsavgiften uträknas i detta ärende ifrån två variabler, prisbasbelopp det årtal då ärendet öppnades samt antal installationer. Sanktionsåret är det år som ärendet öppnades, ärendet öppnades under 2024 Prisbasbeloppet (PBB) för 2024 är 57.300 kronor. Prisbeloppet bestäms av regeringen varje år och indexeras via socialförsäkringsbalken.

Antal olovliga installationer har bedömts. Eftersom man både har flyttat vatten och avlopp så är det två respektive olagliga ändringar som har skett per lägenhet. Uträkningen är alltså att fyra ändringar som består i att fyra rör har flyttats olagligt och utan startbesked.

Enligt plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 13 § 2 st 2 p: Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7, eller en del av en sådan åtgärd, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

Om åtgärden i första stycket 3–7 inte berör en byggnads- eller markarea är byggsanktionsavgiften: 2. 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp.

Avgiften har uträknats enligt följande: $0,05 \cdot 57300 \cdot 4 = 11\,460$ kr (enligt bilaga 1)

Rättelseföreläggande

Enligt 10 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Fönsterbytet påbörjades och slutfördes under år 2024 varav Boverkets byggregler ska ha följts för åtgärden.

§ 135 fortsättning

Enligt 6:253 i Boverkets byggregler framgår det att rum eller avskiljbara delar av rum i bostäder avsedda för daglig samvaro, matlagning, sömn och vila samt rum för personhygien, ska ha möjlighet till forcerad ventilation eller vädring. Vädring ska kunna ske genom ett öppningsbart fönster eller vädringslucka. Dessa ska kunna öppnas mot det fria eller mot en enskild inglasad balkong eller uteplats, som har öppningsbart fönster eller vädringslucka mot det fria.

Vår bedömning är att rummet enligt senaste bygglov är avsett för hall och finns inom en bostad så ska det finnas möjlighet till vädring eller forcering av ventilationen. Byggnaden har självdrag idag varav en forcering inte är möjlig. Fastighetsägare har nämnt att äldre partier inte var öppningsbara vilket är svårt att verifiera i efterhand, men enligt mäklarprospekt ifrån försäljningen 2024 så kan det skönjas att dessa kan ha varit öppningsbara.

Fönsterbytet har skett under år 2024. Bedömningen är att rummet ska få den funktionen med möjlighet till att vädra på grund av dess storlek, lokalisering och funktion enligt nu gällande lagstiftning. Enligt fastighetsägare avser de att vidta rättelsen och installera en balkongdörr – varpå de kommer att åtgärda både klagomålet, följa föreläggandet och Boverkets byggregler.

Lovföreläggande

Tidigare lovansökan har legat i träda där de vill utföra en fasadändring på fastigheten samt även vill bygga ytterligare en lägenhet i byggnaden. Fastighetsägaren ställs ett lovföreläggande, att senast tre månader från dess att detta beslut vinner laga kraft, låta anmäla den ändring i vatten- och avloppsinstallationer i efterhand samt låta upprätta de handlingar som krävs för bedömningen med stöd av 11 kap. 17 § PBL. Om inte föreläggandet följs kan detta upprättas på den försumliges bekostnad.

Konsekvenser för barn och unga

Detta beslut anses inte påverka barn- och unga mer än enligt portalparagrafen i plan- och bygglagen.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-19 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar följande:

1. att en byggsanktionsavgift ska tas ut av Vallvika Förvaltning Ab (559436-9208) om 11 460 kronor enligt nedanstående uträkning och motivering för att olovligt ha utfört vatten- och avloppsinstallationer i tvåbostadshuset på fastigheten HÄGERN XX igenom att flytta två kök i två lägenheter, trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen.
2. att senast två månader från det att beslutet har vunnit laga kraft ska avgiften erläggas, faktura kommer att skickas ut efter dess att beslutet har vunnit laga kraft.
3. att ett rättelseföreläggande ställs Vallvika Förvaltning Ab (559436-9208) med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL att vädring säkerställs igenom att antingen ett öppningsbart fönster-, dörr eller vädringslucka installeras i enlighet med *Boverkets byggregler* 6:253. Detta ska vara utfört senast tre månader från det att detta beslut vinner laga kraft.
4. att om inte föreläggandet följs ska ett vite om 30.000 kronor tas ut av fastighetsägaren enligt ovan med stöd av 11 kap. 37 § PBL.
5. vitets storlek enligt 3 § viteslagen är satt till att åtgärd ska ske inom satt tid och satt i relation till kostnad för åtgärden.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 93 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

§ 135 fortsättning

Dagens sammanträde

Kart- plan- och byggchef Martin Fridlund föredrar ärendet och svarar på frågor.

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande daterat 2025-09-19

Kommunicering av förslag till rättelseföreläggande-, beslut om byggsanktionsavgift för olovliga åtgärder 2025-09-11

Protokoll fört vid möte med FÄ till XX 2024-12-05

2024-10-03 Protokoll tillsynsbesök 2025-10-03

Bilaga 6, Objektsbeskrivning 2024-11-08

planritningar-original plan1-2 2025-09-11

2025-03-05 planritningar A59-1-003 2025-03-05

bilaga1-XX-BSA-VA 2025-09-11

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 93

Skickas till

Delges (REK):

Vallvika Förvaltning Ab

För kännedom:

XX

För åtgärd:

Lantmäteriet inskrivning: fastighetsinskrivning@lm.se.

§ 136

Dnr SBN 2025/000978-1

M 2025-67 Ansökan om strandskyddsdispens, Kolberga 2:XX

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens enligt 7 kap 18 b § Miljöbalken för uppförande av fritidshus för bostadsändamål på fastigheten Kolberga 2:XX. Dispens för åtgärden beviljas under villkor att:

1. Byggnaden uppförs enligt med inlämnade ansökningshandlingar.
2. Byggnaden får inte förses med fönster åt det håll som vetter mot söder.
3. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats är markerad på bifogad situationsplan/karta, se bilaga Tomtplatsavgränsning.
4. Befintlig marknivå skall bibehållas inom område markerat på bilaga Tomtplatsavgränsning.
5. Tomtgränsen ska markeras med staket, mur eller dylikt.

Lagstöd

Beslutet tas med stöd av 7 kap 15, 18 c och 18 e punkt 1 §§ Miljöbalken.

Avgift

För handläggning av ärendet tas en avgift ut enligt gällande taxa, beslutad av kommun-fullmäktige den 25 november 2024, § 127. Avgiften i detta ärende blir 10 170 kronor (1130 kr x 9h). Faktura skickas separat.

Hur man överklagar beslutet

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Kalmar län, se bilaga.

Ärendet

Ansökan om dispens från bestämmelserna i 7 kap 15 § Miljöbalken har inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden för prövning. Ansökan avser uppförande av fritidshus med byggnadsarea på 80 m² på fastigheten Kolberga 2:XX enligt ansökningshandlingar, se bilaga Ansökningshandlingar. Sökanden har lämnat in situationsplan som visar byggnadens tänkta placering på tomten samt produktblad för prefabricerad byggnad "Modern Sommar 80" med fyra olika planlösningar och fasadritningar för fritidshuset. Sökanden har förtydligat att det är fritidshus av typen "Sommar Modern 80 – Hav" som avses att uppföras på platsen. Ansökan avser en bostadsbyggnad enligt följande:

- Byggnadsarean är 80 m² och boarean är ca 70 m².
- Byggnadshöjd exklusive grund är 310 – 320 cm.
- Nockhöjd exklusive grund är 310 – 320 cm.
- Takvinkeln är 3 grader

Sökanden har även bifogat regeringsbeslut från 1998 gällande överklagande av detaljplan, tidningsartikel angående regeringsbeslutet och detaljplanen samt kart- och bildunderlag framtaget av samhällsbyggnadskontoret i tidigare ärende gällande ansökan om förhandsbesked för bygglov. Sökanden har anfört att särskilt skäl för dispensen föreligger då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

§ 136 fortsättning

Sökandens motivering för hur grunden för dispens uppfylls framgår i sin helhet av ansökan. Sammanfattningsvis har sökande framfört framförts avseende särskilda skäl och strandskyddets syften:

- Fastigheten har varit i släktens ägo i många år och var tidigare del av en större fastighet på andra sidan vägen.
- Fastigheten är belägen i ett område som är väl bebyggt.
- Fastigheten innehåller byggnader, en välskött fruktträdgård och är väl avgränsad mot kringliggande ytor. Fastigheten är omgärdad av olika typer av inhägnad som fungerar som en tydlig avgränsning av fastigheten. Jämte bägge sidor av fastigheten finns det ytor till vilka allmänheten har tillträde – till vänster (sett mot vattnet) ligger en smal remsa mark, där det finns en bastu och till höger ligger en brygga. Samtliga tre områden är steniga och belagda med grus.
- I dagsläget nyttjas fastighetens byggnader som förråd och i viss utsträckning till övernattning för kortare perioder. Bryggan nyttjas för bad och båtförtöjning. Rampen nyttjas inte.
- Det föreligger inga tydliga möjligheter för bad och rekreation på den aktuella platsen. Syftet med området är snarare att anse som ankoringsplats för båtar, närmast för i och urstigning.
- Sett till själva användningen i dagsläget samt platsens potential att nyttjas i enlighet med syftet med bestämmelserna i strandskyddet, är det svårt att se hur detta skall kunna ske. Givet områdets utformning i dagsläget skulle avsevärda insatser från det allmänna krävas för att göra platsen såväl attraktiv, som lämplig för fritidsaktiviteter.
- Avseende djur och natur föreligger en avsevärd risk att arbete för att göra strandlinjen tillgänglig för allmänheten skulle bli så pass omfattande att den biologiska balansen i området skulle rubbas varvid syftet med strandskyddet skulle falla bort.

Samhällsbyggnadskontoret besökte platsen den 25 oktober 2024 i samband med prövning om förhandsbesked för bygglov. Uppföljande platsbesök har inte bedömts vara nödvändigt. Bilder från besöket bifogas, se bilaga Fotodokumentation.

Aktuella bestämmelser

Syftet med strandskyddet är enligt vad som framgår av 7 kap 13 § Miljöbalken att ur ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och ett bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtarter. Strandskydd gäller längs kusten, samt vid insjöar och vattendrag.

I 7 kap. 15 § Miljöbalken står det att inom ett strandskyddsområde får inte:

1. uppföras nya byggnader,
2. byggnader *eller byggnaders användning* ändras *eller* andra anläggningar eller anordningar utföras, *om det* hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för *byggnader, anläggningar eller anordningar* som avses i 1 och 2, eller,
4. åtgärder vidtas som *väsentligen förändrar* livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Enligt 7 kap 17 § Miljöbalken och beslut från Länsstyrelsen Kalmar län, dnr 521-3297-15, gäller förbuden i 7 kap 15 § Miljöbalken inte för kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad som vidtas:

1. inom 15 meter från huvudbyggnaden men inte närmare strandlinjen än 25 meter, och
2. inom en tomtplats som har angetts i ett beslut om dispens.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska, enligt 7 kap 18 i § Miljöbalken, inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

§ 136 fortsättning

Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel skall hänsyn tas även till enskilda intressen enligt 7 kap 25 § Miljöbalken. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.

Dispens ska enligt 7 kap 26 § Miljöbalken endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften.

Förhållandena på platsen

Fastigheten är belägen i Mockeboområdet, ca 3 km nordost om Oskarshamns centrum. Fastighetens areal är 719 m² och är taxerad som småhusenhet (typkod 299 Småhusenhet, taxeringsvärde under 1 000 kr). Fastigheten utgjordes ursprungligen av tre mindre stadsägor (stg 41B, 41D och 41O), men sammanläggning gjordes 1987 och stadsägan 41As bildades. 1989 ändrades fastighetsbeteckningen av stadsägan 41As till Kolberga 2:XX.

Bebyggelsen vid Mockebo omfattas av stadsplan från 1979, men den aktuella fastigheten ingår inte i planområdet och strandskydd råder inom fastigheten enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Särskilda områdesbestämmelser finns för skärgårdsområdet Tillinge skärgård utanför Mockebo.

På fastigheten finns idag två komplementbyggnader, sjöbod (30 m²) och förråd (15 m²), och en välskött grasmatta. Fastigheten är avgränsad med grind och klippt häck mot Mockebovägen, en rad med beskurna björkar utmed fastighetens södra gräns samt staket från sjöboden ner till strandlinjen vid fastighetens norra gräns. Markeringar i grundkarta tillhörande bygglovshandlingar för grannfastighet från 1956 visar att någon form av gränsmarkering funnits sedan lång tid tillbaka. Strandlinjen längs fastigheten är stensatt och det finns en brygga och en gjuten iläggingsramp för mindre båtar. Enligt värderingsunderlag framtaget 1996 uppges sjöboden inrymma dels förråd och dels hobbyrum som håller bostadsstandard med isolering, plasmatta och tapeter, men vatten och avlopp saknas. Det finns ingen dokumentation om att dispens eller bygglov beviljats för att inreda sjöboden för bostadsändamål, men tidigare ägare har uppgett att byggnader vid fastigheten redan var delvis inredda i samband med planläggning av Mockeboområdet 1978, se bilaga Yttrande 1978. Historiska ortofoton och ekonomiska kartan från 1942 visar att byggnader funnits uppförda på platsen innan strandskyddsbestämmelserna först infördes.

Stora delar av fastigheten ligger under de 3,05 meter över havet som har satts som riktlinje av Länsstyrelsen Kalmar län för marknivån i samband med nybyggnation nära kusten, särskilt för att förhindra skador från översvämningar.

En mindre del fastighetens nordvästra hörn ligger inom område för naturvårdsplan (Misterhults skärgård, klass 1) och riksintresse för naturvården (Västerviks och Oskarshamns skärgårdar, NRO 08 002). Områden för riksintresse och naturvårdsplan är dock avgränsade på en övergripande nivå och Mockebo finns inte omnämnt i värdebeskrivningen för områdena. Ekoxe har observerats på ett flertal platser i Mockeboområdet och det finns rapporterade fynd av nordfladdermus, men inga särskilda högre värden för växt- och djurlivet noterades vid Samhällsbyggnadskontorets platsbesök.

Strandlinjen utmed bostadsområdena vid Havslätt och Mockebo är tätbebyggd, med planlagd kvartersmark och tomter som sträcker sig ner till vattnet, och få öppningar i bebyggelsen som ger allmänheten tillgång till strandlinjen och vattnet. Marken direkt söder om den aktuella fastigheten är planlagd som natur och är tillgänglig för allmänheten. Marken direkt norr om fastigheten omfattas inte av någon planläggning, men är kommunalt ägd och tillgänglig för allmänheten att vistas på. I södra delen av stadsplanen för Mockebo, ca 100-150 meter söder om platsen som ansökan avser, finns ett stort grönområde där allmänheten har fri tillgång till strandlinjen och vattnet. Det förekommer även enstaka mindre luckor i bebyggelsen som ger allmänheten tillgång till vattnet från Båtbyggarebacken, ca 150 meter norr om fastigheten som ansökan gäller.

§ 136 fortsättning

Tidigare planläggningsarbeten

Omgivande bebyggelse i Mockebo omfattas av stadsplan som fastställdes den 23 oktober 1978 och strandskyddet upphävdes inom det fastställda planområdet. Marken vid den aktuella fastigheten ingick ursprungligen i planförslaget och förslaget var då att marken skulle planläggas som naturmark. I ett yttrande från den 2 mars 1978 vid stadsplanens samrådsskede invänder dåvarande ägare att marken skulle planläggas som natur och framförde bland annat att tomten var inhägnad och att det fanns uppförda byggnader som var delvis inredda. Efter inkomna synpunkter från dåvarande ägare i samrådsskedet undantogs den aktuella fastigheten från planområdet.

Den 9 september 1996 antog Kommunfullmäktige en ny detaljplan för Kolberga 2:XX samt delar av Kolberga 2:XX och Spöet 4. Marken vid Kolberga 2:XX planlades då som naturmark med syftet att klarlägga markanvändningen inom planområdet och bereda tillträde till strandområdet för allmänheten. Detaljplanen överklagades av dåvarande ägare till Kolberga 2:XX till Länsstyrelsen som beslutade den 28 februari 1997 att upphäva antagandebeslutet för detaljplanen. I Länsstyrelsens motivering anfördes att fastigheten vid den aktuella tidpunkten utgjorde ett komplement till den av dåvarande ägarens bostadsfastighet Pilken 6 på andra sidan Mockebovägen och fastigheten var enligt länsstyrelsen att betrakta som "icke allemansrättsligt tillgänglig tomtmark". Kommunen överklagade länsstyrelsens beslut men Regeringen avsåg överklagandet den 29 oktober 1998. Motiveringen till regeringens beslut var att detaljplanen inte utformats så att de fördelar som kan vinnas med [planen] överväger de olägenheter som planen orsakar [dåvarande ägare]. I yttrande till Regeringen framförde Boverket att planen skulle innebära att dåvarande ägare förlorade "en karaktärsbildande och särskilt värdefull del av sin bostad, nämligen strandområdet". Boverket konstaterade även att allmänheten redan hade möjlighet att nå strandlinjen genom den kommunalt ägda marken som angränsade fastigheten.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Strandskydd råder inom hela fastigheten enligt Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd i Oskarshamn kommun, delsträcka O16 Kvarnvik-Sandvik (norr). Inom strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras enligt förbud i 7 kap 15 § punkt 1 Miljöbalken. Undantag enligt 7 kap 17 § Miljöbalken är inte tillämpligt då det är fråga om uppförande av huvudbyggnad och byggnaden uppförs inom 25 meter från strandlinjen. Dispens krävs därmed för åtgärden som ansökan avser.

För att dispens ska kunna beviljas krävs att det finns särskilda skäl i enlighet med 7 kap 18 e-f §§ Miljöbalken, samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften.

Ett av skälen som får beaktas för dispens är om den plats dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Den aktuella fastigheten är visserligen inte bebyggd med bostadshus men fastigheten är bebyggd med komplementbyggnader, som enligt historiska handlingar varit delvis inredda sedan lång tid tillbaka, och fastigheten är tydligt avgränsad mot Mockebovägen samt delvis mot allmän mark åt både norr och söder. Fastigheten har tidigare utgjort ett komplement till en närliggande bostadsfastighet och sköts fortfarande på ett sådant sätt att som gör att den har en karaktär av privat tomtmark som gör att allmänheten inte vistas inom fastigheten. Frågan om huruvida allmänheten har haft tillträde till marken har varit uppe för prövning tidigare i samband med planläggningsarbete och i den prövningen har Länsstyrelsen gjort bedömningen att fastigheten inte är att betrakta som allemansrättsligt tillgänglig. Samhällsbyggnadskontoret finner ingen anledning att göra någon annan bedömning vid denna prövningen.

Allmänhetens möjlighet att utnyttja strandskyddsområdet för friluftsliv påverkas inte i någon betydande omfattning då allmän mark direkt norr och söder om fastigheten även fortsättningsvis kommer vara tillgänglig för att nå stranden.

§ 136 fortsättning

Då platsen där byggnaden ska uppföras idag utgörs av klippt gräsmatta utan särskilda naturvärden bedöms förutsättningarna för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet inte påverkas.

Sammantaget bedöms det föreligga särskilda skäl i enlighet med 7 kap 18 e § punkt 1 Miljöbalken att bevilja dispens från strandskyddet, samt att åtgärden inte strider mot strandskyddets syfte.

Avvägning enligt 7 kap 25 § Miljöbalken har gjorts mellan områdets allmänna intressen och den enskildes intressen. Strandskyddet är i allmänhet ett mycket tungt vägande intresse och står i regel över en enskilds intresse av att uppföra byggnader, anordningar eller anläggningar. En inskränkning i den enskildas rätt att använda mark eller vatten får dock inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska kunna tillgodoses. Då den aktuella platsen saknar betydande naturvärden och allmänhetens intresse av tillgängliga strandområden tillgodoses, genom att direkt angränsande mark och ett större naturområde ca 150 meter åt söder kommer att förbli allemansrättsligt tillgängliga, bedöms en nekad dispens i detta fall vara en sådan inskränkning som skulle gå längre än vad som vore motiverat för att uppnå strandskyddets syften. Sökandens enskilda intresse av att uppföra bostadshus på sin fastighet får därför i detta fall anses väga tyngre än strandskyddets allmänna intresse.

Krav på fri passage mellan området som dispensen avser och strandlinjen bedöms inte vara möjligt eller rimligt med hänsyn till dels strandområdets tidigare användning och dels den planerade byggnaden.

Då byggnaden placeras endast ca 4,5 meter från den södra fastighetsgränsen bedöms det vara motiverat med villkor om att fönster inte får placeras i sydlig riktning för att säkerställa att allmänheten inte avhålls från att vistas inom den planlagda naturmarken söder om fastigheten. Villkor om att tomtmarken ska avgränsas med staket eller liknande bedöms som nödvändigt för att tydliggöra gränsen mellan privat och allemansrättslig mark. Det bedöms även vara rimligt med villkor om att befintlig marknivå ska bibehållas i området närmst strandlinjen, då eventuella ändringar av marknivån i detta område skulle få stor visuell påverkan på landskapsbilden och angränsande marker.

Konsekvenser för barn och unga

Förslaget bedöms inte medföra någon direkt eller påtaglig påverkan på barn och unga.

Information

1. Överprövning och överklagande

Länsstyrelsen ska inom tre veckor besluta om de ska överpröva detta beslut eller inte. Sökanden uppmanas därför att avvakta länsstyrelsens beslut innan åtgärden påbörjas.

Sökanden upplyses även om att vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata friluftss-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga beslutet.

Sökanden bör därför avvakta länsstyrelsens beslut och eventuell vidare handläggning innan några åtgärder vidtas.

2. Giltighetstid

Enligt 7 kap 18 k § Miljöbalken upphör beslutet att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller inte har avslutats inom fem år från dagen beslutet vann laga kraft.

3. Bygglov, vattenverksamhet och övriga skyldigheter

Beslutet befriar inte från skyldigheter enligt Miljöbalken i övrigt eller annan lagstiftning.

Bygglov krävs för åtgärden. Dispens från strandskyddet är inte att betrakta som ett förhandsbesked inför en bygglovsansökan.

§ 136 fortsättning

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutar 2025-10-03 § 94 att informationen om strandskyddsdispens för fritidshus på Kolberga 2:XX noteras som mottagen.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-10-01 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att bevilja strandskyddsdispens enligt 7 kap 18 b § Miljöbalken för uppförande av fritidshus för bostadsändamål på fastigheten Kolberga 2:XX Kolberga 2:XX. Dispens för åtgärden beviljas under villkor att:

1. Byggnaden uppförs enligt med inlämnade ansökningshandlingar.
2. Byggnaden får inte förses med fönster åt det håll som vetter mot söder.
3. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats är markerad på bifogad situationsplan/karta, se bilaga Tomtplatsavgränsning.
4. Befintlig marknivå skall bibehållas inom område markerat på bilaga Tomtplatsavgränsning.
5. Tomtgränsen ska markeras med staket, mur eller dylikt.

Dagens sammanträde

Miljö och hälsoskyddsinspektör Mac Nilsson föredrar ärendet och svarar på frågor.

Ordföranden ställer proposition på samhällsbyggnadskontorets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 137

Dnr SBN 2025/000933-7

Revidering av Riktlinjer för alkoholservering (serveringstillstånd) i Oskarshamn kommun

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta Riktlinjer för serverings- och gårdsförsäljningstillstånd i Oskarshamn kommun.

Ärendet

Samhällsbyggnadsnämnden har genomfört en revidering av riktlinjer för alkoholservering (serveringstillstånd) i Oskarshamn kommun som antogs av kommunfullmäktige den 11 februari 2013.

Behovet av revidering har främst uppstått till följd av lagändringen om gårdsförsäljning av alkoholdrycker. Ett uppdaterat styrdokument är nödvändigt för att säkerställa att samtliga tillståndstyper omfattas av kommunens riktlinjer.

Revideringen har gjorts med anledning av:

- Tillägg i alkohollagen avseende gårdsförsäljning av alkoholdrycker, vilket innebär att riktlinjerna behöver kompletteras med detta nya tillståndsområde.
- Administrativa uppdateringar, såsom aktuella kontaktuppgifter till Oskarshamn kommun.
- Namnändring på dokumentet – från tidigare "Riktlinjer för alkoholservering (serveringstillstånd) i Oskarshamn kommun" till "Riktlinjer för serverings- och gårdsförsäljningstillstånd i Oskarshamn kommun".

Det reviderade förslaget till riktlinjer har varit ute på remiss till berörda instanser. Syftet med remissen har varit att skapa ett så väl underbyggt beslutsunderlag som möjligt, samt att ge berörda aktörer möjlighet till insyn och att lämna synpunkter på förslaget.

Samhällsbyggnadskontoret har sammanställt de inkomna remissvaren. Majoriteten av remissinstanserna har inte haft några invändningar, två remissinstanser svarade inte alls.

Länsstyrelsen Kalmar län tackade för möjligheten att inkomma med synpunkter, eftersom de utövar tillsyn över kommunens hantering av alkoholservering avstod de från att yttra sig.

Nedan följer en sammanfattning av de yttrande som har kommit in:

- **Bildningsnämnden** har inga invändningar, men framhåller vikten av att riktlinjerna ses i relation till andra styrdokument, särskilt översiktsplanens viljeinriktningar och utvecklingsstrategier samt kommunens ambition att beakta barn- och ungdomsperspektivet.
- **Kommunledningsförvaltningen** bedömer att dokumentet är tydligt, ändamålsenligt och bidrar till en rättssäker tillståndsprövning. Förvaltningen föreslår vissa förtydliganden och en tydligare koppling till översiktsplanens utvecklingsstrategier.

Kommunledningsförvaltningen har i sitt yttrande beaktat riktlinjerna i sin helhet, även om syftet med remissen endast var att lämna synpunkter på tillägget i alkohollagen avseende gårdsförsäljning för att säkerställa att samtliga tillståndstyper omfattas av kommunens riktlinjer.

§ 137 fortsättning

Bakgrund

Riktlinjerna är ett kommunalt styrdokument som kompletterar alkohollagen och används som stöd i handläggningen av ansökningar om serverings- och försäljningstillstånd. De syftar till att skapa tydlighet för både sökande verksamheter och kommunens handläggare, samt att främja en trygg, rättssäker och ansvarsfull alkoholförsäljning i kommunen.

Det nya lagstödet för gårdsförsäljning av alkohol har föranlett behovet av att uppdatera riktlinjerna. Det är viktigt att kommunen har ett aktuellt styrdokument som omfattar samtliga tillståndstyper.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de reviderade riktlinjerna utgör ett väl avvägt styrdokument som både möter lagstiftningens krav och kommunens lokala behov. Riktlinjerna bidrar till en enhetlig och rättssäker tillståndsprövning och stärker kommunens kontroll- och tillsynsansvar.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att nämnden antar de reviderade riktlinjerna.

En ny översyn planeras till 2026 i samband med regeringens förväntade beslut om en ny nationell ANDTS-strategi (alkohol, narkotika, doping, tobak och spel). Vid den översynen kommer inkomna synpunkter från Bildningsförvaltningen och Kommunledningsförvaltningen att beaktas. På sikt kan riktlinjerna därmed knytas tydligare till kommunens översiktsplan och utvecklingsstrategier, vilket ytterligare stärker barn- och ungdomsperspektivet.

Konsekvenser för barn och unga

Alkohollagens övergripande syfte är att begränsa alkoholens skadeverkningar, särskilt för barn och unga. De reviderade riktlinjerna bedöms bidra till detta genom att:

- ställa tydliga krav på ansvarstagande hos verksamhetsutövare, inklusive ålderskontroller och ordningsansvar,
- säkerställa att kommunens prövnings- och tillsynsarbete förhindrar servering och försäljning till minderåriga,
- tydliggöra att alkoholtillstånd endast kan ges under förutsättningar som inte medför risk för att barn och unga exponeras för alkohol.

Eventuella risker kopplade till ökad tillgänglighet, exempelvis genom gårdsförsäljning, kan hanteras genom restriktiva bedömningar i tillståndsprövningen samt genom kontinuerlig tillsyn.

Riktlinjerna utgör därmed ett verktyg i kommunens förebyggande arbete. De bidrar till att stärka barnrättsperspektivet i enlighet med både alkohollagens intentioner och kommunens mål om barns och ungas trygghet, hälsa och utveckling.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-25 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar att anta Riktlinjer för serverings- och gårdsförsäljningstillstånd i Oskarshamn kommun.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 89 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 137 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-25

Reviderade Riktlinjer för alkoholservering (serveringstillstånd) i Oskarshamn kommun
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 89

Skickas till

Kommunledningsförvaltningen
Bildningsförvaltningen
Tekniska förvaltningen
Socialförvaltningen
Brottsförebyggande rådet, Oskarshamn
Länsstyrelsen i Kalmar län
Räddningstjänsten i Sydost
Polismyndigheten

§ 138

Dnr SBN 2025/000590-5

Uppföljning av miljö- och hälsoskyddsarbetet under 2025, kvartal 3

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen om uppföljning av miljö- och hälsoskyddsarbetet under 2025, kvartal 3 noteras som mottagen.

Ärendet

Kansli- och miljöchef Malin Olsson informerar samhällsbyggnadsnämnden om miljö- och hälsoskyddsarbetet under årets tredje kvartal.

Malin redovisar den styrda tillsynen och vi ligger något efter planeringen när det gäller prövningspliktiga B-verksamheter och anmälningspliktiga C-verksamheter. Förra kvartalet låg vi något efter med alkoholtillsynen men är i fatt nu. Det ser ut som om vi ligger lite efter med livsmedelstillsynen men vi har tagit in en extra resurs för att avlasta livsmedelshandläggarna samt för att kunna ta igen dessa.

Alla avlopp är inventerade som ska inventeras i år men har fortfarande en del beslut att skriva.

Händelsestyrd tillsyn är sådan tillsyn som påbörjats till exempel genom att en anmälan/ansökan eller ett klagomål kommer in till miljöfunktionen. När det gäller den händelsestyrda tillsynen så ligger den något under medel för kvartal 3. De ärenden som vi får in är mer komplexa och tar längre tid än normalt.

Sammantaget så lyfter Malin att miljö- och hälsoskyddsarbetet ligger relativt i fas enligt tillsynsplanen. Vi har längre handläggningstider än vad vi haft tidigare och miljöinspektörerna har en ansträngd arbetsbelastning.

Ordföranden föreslår att informationen om miljö- och hälsoskyddsarbetet under tredje kvartalet 2025 noteras som mottagen och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

Beslutsunderlag

Powerpoint Uppföljning miljö, livs och alkohol 2025 kvartal 3

§ 139

Dnr SBN 2025/000591-5

Uppföljning av byggverksamheten 2025, kvartal 3

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Informationen om uppföljning av byggverksamheten 2025, kvartal 3 noteras som mottagen.

Ärendet

Kart-, plan- och byggchef Martin Fridlund informerar nämnden om byggverksamheten under årets tredje kvartal.

Vi har under tredje kvartalets månader sett en stabilisering av ärendeinflödet och jämfört med 2024 ligger vi till och med något lägre i ärendeinflödet jämfört med motsvarande månader i kvartal 3 2024. Tittar vi på totalsiffrorna för 2024 jämfört med 2025, så ser vi att vi under september månad 2025 kom ikapp helåret 2024 års siffror – och då är det ändå tre månader kvar av detta år. Intäktsmässigt är detta förstås jättebra. Arbetsmiljömässigt är det allt annat än bra, vilket lyftes vid förra nämnden.

Tittar vi något framåt, bara in i oktober, så har ärendeflödet hittills varit väldigt högt. Under perioden 1-8 oktober fick vi in 10 bygglovsansökningar. Vi kommer fortsatt ha ett tufft läge på bygg ett bra tag till.

Vi rekryterar just nu en vikarie på bygglovssidan som ska jobba fram till och med sista juni 2026. Den vikarie vi rekryterar är till följd av en långtidssjukskrivning på bygglovssidan, en medarbetare som varit sjukskriven sedan i våras och fortsatt är sjukskriven, en sjukskrivning som enligt sjukskrivande läkare troligtvis härrör till den höga arbetsbelastningen.

Ordföranden föreslår att informationen om uppföljning av byggverksamheten kvartal 3 noteras som mottagen och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

Beslutsunderlag

Powerpoint Uppföljning av byggverksamheten kvartal 3

§ 140

Dnr SBN 2025/000981-1

Samhällsbyggnadsnämndens sammanträdesplan för 2026

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Samhällsbyggnadsnämndens ordinarie sammanträden under 2026 hålls den 10 februari, 17 mars, 14 april, 19 maj, 17 juni (onsdag), 18 augusti, 15 september, 13 oktober, 17 november och 14 december (måndag).
2. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott ordinarie sammanträden under 2026 hålls på tisdagar den 27 januari, 24 februari, 31 mars, 28 april, 2 juni, 1 september, 29 september, 3 november, och 1 december.

Ärendet

Enligt Reglementen för styrelse och nämnder i Oskarshamn kommun är det respektive nämnd som bestämmer tid för nämndens och utskottens sammanträden. (se Avsnitt 2, punkt 3.1).

Under 2026 håller samhällsbyggnadsnämnden och arbetsutskottet sina sammanträden på tisdagar, med vissa undantag.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

I juni och december föreslår kontoret att nämnden väljer onsdag och måndag som sammanträdesdag eftersom kommunstyrelsen har bokat Oskarhamnssalen under de tisdagarna.

Konsekvenser för barn och unga

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att barn och unga inte påverkas av samhällsbyggnadsnämndens sammanträdesplan på det sätt som avses i Barnkonventionen.

Ärendets behandling

Samhällsbyggnadskontoret föreslår i tjänsteutlåtande 2025-09-25 följande:

1. Samhällsbyggnadsnämndens ordinarie sammanträden under 2026 hålls den 10 februari, 17 mars, 14 april, 19 maj, 17 juni (onsdag), 18 augusti, 15 september, 13 oktober, 17 november och 14 december (måndag).
2. Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott ordinarie sammanträden under 2026 hålls på tisdagar den 27 januari, 24 februari, 31 mars, 28 april, 2 juni, 1 september, 29 september, 3 november, och 1 december.

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott föreslår 2025-10-03 § 90 att samhällsbyggnadsnämnden beslutar enligt samhällsbyggnadskontorets förslag.

Dagens sammanträde

Ordföranden ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 140 fortsättning

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande 2025-09-25

Sammanträdesplan SBN-SBNAU 2026

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott 2025-10-03 § 90

Skickas till

För kännedom:

Kommunstyrelsen

Samhällsbyggnadsnämnden

Samhällsbyggnadskontoret

För åtgärd:

Kommunstyrelsens kansli för publicering av sammanträdesplan 2026 på kommunens webbplats

§ 141

Anmälningssärenden

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

Nedanstående anmälningssärenden noteras som anmälda.

- SBN 2025/000015 KS § 162 Förnyad ansökan om statlig finansiering av åtgärdsförberedande undersökningar vid Bockara f.d. sågverk
- SBN 2025/000015 KF § 90 Sammanträdesplan för kommunfullmäktige 2026

Ärendet

I ärendet föreligger förteckning över anmälningssärenden.

Dagens sammanträde

Ordföranden föreslår att anmälningssärenden enligt föreliggande förteckning noteras som anmälda.

Ordföranden ställer proposition på förslaget och finner att samhällsbyggnadsnämnden beslutar bifalla detta.

§ 142

Anmälan av delegationsbeslut

Utgår.