



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 11:10		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S), ordförande Axel Andersson (C), 1:e vice ordförande Marcel van Luijn (M), 2:e vice ordförande		
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och byggchef David Nyberg, byggsamordnare Leon Hansson, planchef § 53 Åsa Bejemar, plansamordnare § 53 Jonathan Sjöblom, planarkitekt § 53 Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 54 Lovis Moreau, bygglovshandläggare § 55 – 56 Johan August Nordangård, administratör		
Justerare	Axel Andersson	med Marcel van Luijn som ersättare	
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2025-04-09		
Underskrifter			
	Sekreterare	 Johan August Nordangård	
	Ordförande	 Lars Ljung	
	Justerare	 Axel Andersson	
ANSLAGSBEVIS – <i>anslås på kommunens digitala anslagstavla www.borgholm.se</i>			
Protokollet anslås			
Datum då anslaget sätts upp	2025-04-10	Datum då anslaget tas ned	2025-05-01
Förvaringsplats för protokollet	Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset		



Innehållsförteckning:

§ 50	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 51	Anmälan om jäv		4
§ 52	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 53	STENNINGE 2:10 Detaljplan ny	2022/721	6 - 8
§ 54	LOFTA 1:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus	2025/150	9 - 11
§ 55	RÄLLA 1:61 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt rivning samt installation av eldstad	2024/954	12 - 14
§ 56	KLINTA 5:38 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2025/49	15 - 17
§ 57	KARÅS 1:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2024/18	18 - 21
§ 58	SÖDVIK 7:6 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanentboende	2025/191	22 - 24



§ 50

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande handlingar.

Ärendebeskrivning

Enligt § 12 i Reglemente med allmänna bestämmelser för nämnder antagen av kommunfullmäktige 2022-12-12 § 200 ska kallelsen vara skriftlig och innehålla uppgift om tid och plats för sammanträdet. Kallelsen ska tillställas varje ledamot och ersättare samt annan förtroendevald som får närvara vid sammanträdet senast fem (5) veckodagar före sammanträdesdagen. Kallelse får ske elektroniskt om det inte är olämpligt. I undantagsfall får kallelse ske inom annan tid och/eller på annat sätt. Kallelsen bör åtföljas av föredragningslista.

--	--	--	--	--



§ 51

Anmälan om jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att ingen anmäler jäv.

Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 52

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Axel Andersson (C) och som ersättare Marcel van Luijn (M).

att protokollet justeras onsdag 2025-04-09 och att justeringen sker digitalt.

Ärendebeskrivning

Justering av protokollet ska enligt 5 kap 69 § kommunallagen ske senast fjorton dagar efter sammanträdet.

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

--	--	--	--	--



STENNINGE 2:10 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Stenninge 2:10 som är belägen centralt i Sandviks samhälle. Fastighetens areal är ca 2200 m² och det område som avses att planläggas är ca 1500 m².

På platsen har det tidigare funnits en ICA-butik samt bensinstation. En ny butik har uppförts i utkanten av Sandvik dit även bensinstationen flyttats och fastigheten Stenninge 2:10 är idag obebyggd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av två nya tomter för villabebyggelse. Området ska ta hänsyn till omgivningens kulturmiljö som härrör från Stenindustrin genom att bebyggelsen bland annat anpassas till omgivande skala, kulörer samt möjlighet till genomsiktighet mot havet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

En ansökan om planbesked inkom 2019-10-08 från Persnäs Sandvik Fastigheter AB ägare till fastigheten Stenninge 2:10. Avsikten var att utöka byggrätten för fastigheten för att kunna uppföra två flerbostadshus. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om planbesked 2019-11-22 § 225

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2022-08-30 start-PM för detaljplanen. Inriktningen för arbetet var att ersätta befintlig byggnadsplan för att göra det möjligt att uppföra 8-10 bostadslägenheter.

Fastighetsägarna meddelade 2024-03-12 att de inte avsåg att gå vidare med de ursprungliga planerna utan att i stället pröva platsen för två villatomter med en fastighetsindelning i nord/sydlig riktning. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att godkänna start-PM med den nya inriktningen 2024-09-03 §105

För aktuellt område gäller plan nr 62, Förslag till byggnadsplan för samhället Sandvik i Pernäs socken Ölands Åkerbo kommun (08-PER-596), fastställd 1961-05-08. Detaljplanen medger områden för bostads- och handelsändamål med en stor del korsmark som tillåter mindre gårdsbyggnader. Planen har ingen genomförandetid kvar.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande eftersom den bedöms vara förenlig med översiktsplanens allmänna intentioner och inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslutsunderlag

Plankarta, 2025-03-21

Planbeskrivning, 2025-03-21

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-03-10

Dagvattenutredning, Norconsult, 2025-02-28

Efterbehandling, Miljökontroll Stenninge 2:10, Structor, 2018-05-17

Efterbehandling, Miljökontroll Stenninge 2:10, etapp 2 Structor, 2018-11-08

Bedömning

I den kommuntäckande översiktsplanen från 2002 behandlas området inte på något tydligt sätt. Generellt anges att ny bebyggelse så långt som möjligt ska anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning, materialval och färgsättning.

En ny översiktsplan, ÖP40, har antagits i mars 2025. I ÖP40 är Sandvik utpekad som en småort. Småorterna fungerar som de naturliga mötesplatserna på landsbygden och här stärks och främjas olika funktioner och lokal service för upprätthållandet av en levande landsbygd.

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård, H31, Ölands stenkust. Ingen risk bedöms föreligga för påtaglig skada på riksintresset.

Strandskyddet föreslås upphävas för all den mark som ligger inom 100 meter från strandkanten. Berörd del inom planområdet sakna betydelse för strandskyddets syften.

En dagvattenutredning har tagits fram och visar vilka åtgärder som är nödvändiga för att dagvatten ska kunna fördröjas inom planområdet.

Utformningen av planen är gjord med utgångspunkt i platsens karaktär. Volymstudie, illustrationsplan och tillhörande sektioner visar hur planerad bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse är anpassad till omgivande bebyggelse och bebyggelsestruktur och de befintliga utblickar som karaktäriserar Sandvik bibehålls.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Plan samordnare Åsa Bejmar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

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

--	--	--	--	--

Sändlista

Beslutet skickas till Åsa Bejemar

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

--	--	--	--	--



LOFTA 1:3 Förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

Villkor

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

Upplysningar

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

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

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

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

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

Avgift: 23 652 SEK, Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

--	--	--	--	--

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus.

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

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

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

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

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

Enligt markfuktighetsindex så är det fuktigt på platsen.

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

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

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-24

Karta, 2025-03-11

Karta, 2025-03-11

Ansökan, 2025-02-21

Bedömning

Lagstöd

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

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

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

--	--	--	--	--

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

Motivering

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

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

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

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

Dagens sammanträde

Byggnadsinspektör Emma Rosblad redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

Förenklad delgivning

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

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet skickas till berörda grannar.

Beslutet skickas till Borgholm energi för kännedom.

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

--	--	--	--	--



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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja rivningslov för rivning av bostadshus 170 m².

att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 187 m² byggnadsarea

Hans-Göran Marthinsson godtas som kontrollansvarig.

Startbesked beviljas för rivning, rivningsplanen ligger till grund för arbetet.

Tekniskt samråd ska genomföras innan startbesked för nybyggnation av bostadshuset kan utfärdas.

Åtgärden får inte påbörjas innan startbeskedet har lämnats. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs.

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Observera att åtgärden inte får påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Byggherren ska kontakta plan- och byggheten för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Bevis på färdigställandeskydd
- Energibalansberäkning
- Brandskyddsbeskrivning

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbeskedet har lämnats. Tas byggnaden i bruk utan slutbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikestidningar, även om det inte har fått laga kraft.

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

Avgift

Rivningslov: 7 884 kronor

Bygglov: 39 420 SEK

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivningslov för befintligt bostadshus 145 m² samt bygglov för nybyggnad av bostadshus 187 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 46.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 120 m² och punktprickad mark får inte bebyggas och byggnad får högst uppföras i en våning.

Ansökan om bygglov avsåg ursprungligen en byggnad med en byggnadsarea på 145 m², men med en frontespis som gjorde att vinden blev att betrakta som en våning. Även detta förslag var delvis placerat på punktprickad mark.

Efter yttrande med erinran från en granne samt kommunikation med förvaltningen har sökande ändrat ansökan till att avse en större byggnad, men i en våning.

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

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit i skrivande stund.

Sökanden hänvisar till två tidigare beslut i området,

Rörsberg 1:92 (detaljplan 138) där Miljö- och byggnadsnämnden år 2018 tog beslut om att bevilja bygglov för en byggnad som till stor del är placerad på punktprickad mark.

Rälla 1:76 (detaljplan 46) där ett beslut att bevilja bygglov togs på delegation år 2013 för en byggnad på 187 m², delvis placerad på punktprickad mark.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-25

Fasadritning, 2025-02-28

Fasadritning, 2025-02-28

Följebrev, 2025-02-28

Plan och sektionsritning, 2025-02-28

Situationsplan i pdf, 2025-02-28

Situationsplan i pdf, 2025-02-28

Fasadritning, 2025-02-28

Certifikat, 2024-10-02

Förslag till kontrollplan, 2024-10-02

Rivningsplan, 2024-10-02

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Rivningslov

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

Bygglov

Berörda grannar har, genom underrättelse, lämnats tillfälle till yttrande enligt 9 kap § 25 plan- och bygglagen (PBL), inga yttranden har inkommit.

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 145 m² mot gällande max 120 m²,

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse då liknanden åtgärder har tagits i samma område i form av byggnadsareor som överstiger detaljplanens bestämmelser samt bebyggelse på punktprickad mark.

Åtgärden uppfyller därmed kraven enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Lovis Moreau redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja rivningslov för rivning av bostadshus 170 m² samt att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 187 m² byggnadsarea.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Förenklad delgivning

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

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

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet skickas till Borgholm energi för kännedom

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

--	--	--	--	--



KLINTA 5:38 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 117,5 m² byggnadsarea.

Micheal Norlin godtas som kontrollansvarig

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

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § PBL, har byggherren ansvar för att arbetena utförs enligt bestämmelserna i PBL och enligt föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen. Sökanden/byggherren är även ansvarig att annan lagstiftning som kan gälla för projektet följs.

Tekniskt samråd ska genomföras

Åtgärden får inte påbörjas innan tekniskt samråd har hållits och startbesked har lämnats. Detta beslut utgör kallelse till tekniskt samråd. Byggherren ska kontakta byggenheten för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas

- Förslag till kontrollplan

Byggnaden får inte tas i bruk innan slutbesked har lämnats. Tas byggnaden i bruk utan slutbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, även om det inte har fått laga kraft.

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

Avgift: 39 420 SEK, faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus, fritidsboende 117,5 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 115.

Ansökan om marklov hanteras i ett separat ärende som pausats i väntan på beslut i detta ärende.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m² och punktprickad mark får inte bebyggas.

Miljö- och byggnadsnämnden meddelade år 2024 negativt förhandsbesked till en byggnad helt placerad på punktprickad mark, beslut §2024/109-MBN.

Ansökan avsåg ursprungligen en byggnad på 131,5 m² med en placering längre norrut på fastigheten och därmed mer på prickmark. Förslaget omarbetades efter samtal med förvaltningen.

Aktuell föreslagen byggnad medför en byggnadsarea på 117,5 m² och placeras delvis på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Klinta 5:39 skriver i sitt yttrande att huset behöver flyttas 3 meter åt öster för att hamna i linje med befintliga byggnader på intilliggande fastigheter. De menar att ansökt placering skulle innebära minskad utsikt och ökad insyn för dem. Vidare menar de att gällande detaljplan borde uppdateras då prickmarken utformats utifrån förutsättningar som inte längre råder.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden vidhåller sin ansökan efter att ha rådgjort med förvaltningen som uppmanat till att inte inkomma med ett nytt förslag som skulle strida mer mot gällande detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-25

Situationsplan i pdf, 2025-03-20

Yttrande, 2025-03-05

Sektionsritning, 2025-03-05

Planritning, 2025-03-05

Fasadritning, 2025-03-05

Ansökan, 2025-01-22

Bedömning

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 117,5 m² mot gällande max 100 m²,

Sett till befintlig bebyggelse i området så finns liknande avvikelser gällande överyta på huvudbyggnader. Avvikelsen bedöms därmed som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller därmed kraven enligt 9 kap 31 b § plan- och bygglagen (PBL).

Angående grannarnas yttrande så bedöms det inte vara en olägenhet att en byggnad uppförs inom den byggrikt gällande detaljplan medger.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Lovis Moreau redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

Förenklad delgivning

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

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet delges fastighetsägarna till Klinta 5:39 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet skickas till Borgholm energi för kännedom.

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

--	--	--	--	--



KARÅS 1:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Karås 1:2, skifte 1.

Villkor

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

Upplysningar

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

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

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

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

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

Avgift: 11 826 SEK, faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad ett bostadshus på fastigheten Karås 1:2 skifte 1.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Karåsgatan. Området karakteriseras av öppna marker med enstaka låga fritidshus bebyggda i närheten.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna med sluten tank i väntan på kommunalt VA som planeras att byggas ut i området 2029–2035.

Sökanden har visat att det finns tillräckligt med vatten för byggnadens behov.

Området ligger inom riksintresse för: naturvården (Mittlandsområdet).

Området ligger inom länsstyrelsens kulturvårdsplan (Räpplinge socken).

Området ligger inom länsstyrelsens naturvårdsplan (Mittlandsskogen).

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

Det finns inga rödlistade eller skyddade arter rapporterade i området. Noterade arter på platsen är bland annat Lunddraba, Åkerviol och Vit fetknopp.

Sökande har varit i kontakt med Länsstyrelsen i Kalmar län gällande flytta av den stenmur som korsar fastigheten. Denna fick inte tas bort eller flyttas utan en reviderad situationsplan skickades in för att undvika åtgärder nära den.

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

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna till Karås 1:52 och Karås 1:53 har inkommit med synpunkter. Fastighetsägaren till Karås 1:52 skriver i sitt yttrande att den redovisade placeringen av huvudbyggnaden på situationsplanen skulle hamna mitt emot hennes framsida och att det skulle störa hennes utsikt och avskildhet. Just utsikten och avskildheten var några av grunderna till varför hon köpte sin fastighet för snart 8 år sedan. Hon har varit i kontakt med sökande som då hade redovisat en annan placering som hon tyckte var bättre än det nu redovisade förslaget. Hon ser för övrigt fram emot att få familjen som nya grannar.

Fastighetsägaren till Karås 1:53 skriver i sitt yttrande att de ser fram emot nya grannar men att garaget ligger för nära tomtgräns och att det önskvärt att det flyttas längre in på fastigheten för att undvika att garaget och deras byggnad ligger vägg i vägg med varandra.

Inkomna yttranden har kommunicerats till sökande.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden vidhåller sin ansökan via telefonsamtal 2024-02-13 och meddelar att utredning kring vatten och avlopp kommer att påbörjas.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-25
Situationsplan i pdf, 2024-08-26
Ansökan, 2024-01-08

Bedömning

Lagstöd

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

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

Motivering

Marken i det aktuella fallet utgör brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får, enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken, tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Exempel på väsentliga samhällsintressen är bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53).

I förarbetena (prop. 1985/86:3 s. 158) anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Begreppet jordbruksmark avser både kultiverad och naturlig mark (Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087–15). Höga biologiska värden i naturbetesmark som sköts på rätt sätt har en direkt koppling till livsmedelsproduktion.

Plan- och bygglagens (2010:900) 2 kap. förutsätter att vid prövning av frågor enligt denna lag skall hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltså alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (prop. 2009/10:170 s. 160).

Sammanfattningsvis görs bedömningen att åtgärden inte motverkar ett rationellt jordbruk och inte påverkar platsens värdefulla naturmiljö negativt. Med hänsyn till att jordbruksmarken inte brukas så kan det enskilda intresset av att bebygga platsen ses som acceptabel. Platsen anses därför lämplig för den ansökta åtgärden.

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

--	--	--	--	--

Sida 3 (4)

För att besvara grannarnas synpunkter så bedöms den exakta placeringen av byggnaderna inte i förhandsbeskedet utan det görs i ett senare skede i samband med bygglovsprövningen. Vid positivt beslut om förhandsbesked får grannarna ytterligare ett tillfälle där de får se en mer exakt placering av byggnaderna som de kan yttra sig över i samband med bygglovsansökan.

Åtgärden anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen.

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

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

Dagens sammanträde

Byggsamordnare David Nyberg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

Förenklad delgivning

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

Sändlista

Beslutet skickas till sökande.

Beslutet delges fastighetsägarna XXX och XXX som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar beslutet.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda sakägare.

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

--	--	--	--	--



SÖDVIK 7:6 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Södvik 7:6, skifte 1.

Upplysningar

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

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

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

Dispens hos länsstyrelsen ska sökas vid åtgärder som påverkar antingen biotopskyddade stenmurar eller rödlistade askar.

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

Avgift: 11 826 SEK, faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Södvik 7:6, skifte 1.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Gamla Vägen i Södvik. Området karakteriseras av Blandad bebyggelse med omkringliggande jordbruksmark.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät via verksamhetsområdet eller anslutas som avtalskund.

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

Det finns inga rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Sista dag att inkomma med yttrande är 2025-04-07.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-03-25

Situationsplan i pdf, 2025-03-14

Situationsplan i pdf, 2025-03-14

Ansökan, 2025-03-07

Bedömning

Lagstöd

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

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

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen. Föreslagen åtgärd bedöms passa bra in i landskapsbilden på platsen. Både Södvik 7:6 och Södvik 7:4 har en spridd bebyggelse på fastigheterna och ett tydligt bebyggelsemönster saknas. En ytterligare tomtplats bakom Södvik 7:4 bedöms inte ha en negativ inverkan på området.

Miljöhandläggare har varit ute på platsbesök och bedömt att platsen går att bebygga. I remissvaret står det att det finns flera träd runt fastigheten och i gränsen, bland annat ask. Asken är rödlistad och vid eventuell nedtagning ska frågan ställas till länsstyrelsen. Det finns även stenmurar som gränsar mot jordbruksmarken som är biotopskyddade. Vid åtgärder som kan påverka stenmurarna ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

Den redovisade tillfartsvägen till fastigheten finns redan på plats idag och används. Sophantering har redovisats på den plats där den finns idag, ute vid vägen, vilket godtas.

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

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

Dagens sammanträde

Byggsamordnare David Nyberg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelse.

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

--	--	--	--	--

Förenklad delgivning

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

Sändlista

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet skickas till Borgholm Energi AB för kännedom.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

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

--	--	--	--	--



Borgholms
kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och
utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: LARS LJUNG

Date: 2025-04-10 16:03:19

BankID refno: 01962002-e57a-71d6-a3a3-eed5231ee372



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson

Date: 2025-04-10 16:52:49

BankID refno: 01962030-504a-79dd-b332-ebb92381c2d4



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: JOHAN AUGUST NORDANGÅRD

Date: 2025-04-10 16:54:09

BankID refno: 01962031-893d-7099-b40b-aac126ea57d0



Johan August Nordangård