



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:10		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung, ordförande		(S)
	Axel Andersson, 1:e vice ordförande		(C)
	Marcel van Luijn, 2:e vice ordförande		(M)
	Börje Ekstam, ledamot		(V)
	Johan Hellborg, ledamot		(S)
	Stefan Bergman, ledamot		(FÖL)
	Marie-Helen Ståhl, ledamot		(S)
Övriga närvarande	Gerth Aldén, ersättare		(M)
	Cecilia Laneborg Johnsson, ersättare		(S)
	Leif Nilsson, ersättare		(S)
	Karin Bergman, miljö- och byggchef		
	Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare		
	Johan August Nordangård, nämndsekreterare		
	Åsa Bejemar, plansamordnare		§ 139 – 142
	Jonathan Sjöblom, planarkitekt		§ 139 – 141
	Victoria Bengtsson, planarkitekt		§ 141 – 142
	Eva Nahlman, bygglovshandläggare		§ 143 – 144
Justerare	Marie-Helen Ståhl (S)	med Stefan Bergman (FÖL) som ersättare	
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2025-09-02		
Underskrifter			
	Sekreterare		
		Johan August Nordangård	
	Ordförande		
		Lars Ljung (S)	
	Justerare		
		Marie-Helen Ståhl (S)	

ANSLAGSBEVIS – anslås på kommunens digitala anslagstavla www.borgholm.se

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2025-09-03

Datum då anslaget tas ned

2025-09-24

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



Innehållsförteckning:

§ 131	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 132	Anmälan jäv		4
§ 133	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 134	Ekonomi: uppföljning juli	2025/4	6
§ 135	Delegationsbeslut	2025/2	7
§ 136	Handlingar för kännedom	2025/3	8
§ 137	Statistik miljöenheten	2025/2	9 - 11
§ 138	Statistik byggenheten	2025/2	12 - 13
§ 139	Planprioriteringar	2025/4	14
§ 140	Kolstad 39:33 m.fl. Detaljplan ny bostadsändamål	2017/447	15 - 17
§ 141	GULLVIVAN 8 Detaljplan ny	2023/1003	18 - 19
§ 142	BORGHOLM 11:1 Planbesked	2025/469	20 - 22
§ 143	XXX Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av parkeringsplatser klass II	2025/622	23 - 27
§ 144	XXX Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2024/936	28 - 31
§ 145	BLÄSINGE 1:23 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanentboende	2025/138	32 - 34
§ 146	ALVEDSJÖ 3:4 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad	2025/603	35 - 37
§ 147	Övrig information		38



§ 131

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning

Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 132

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden 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.

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

--	--	--	--	--



§ 133

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll utse Marie-Helen Ståhl (S) och som ersättare Stefan Bergman (FÖL)

att protokollet justeras 2025-09-02 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

--	--	--	--	--



§ 134

Ekonomi: uppföljning juli

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning juli 2025

Ärendebeskrivning

Avvikelsen för perioden är +1 631 tkr, främst beroende på högre intäkter från bygglovsärenden samt något högre intäkter och lägre utgifter på miljö än beräknat.

Årsprognosen för helåret är +800 tkr, och baseras på ovanstående och att intäkterna på bygg håller budgeterad nivå resterande månader.

Sändlista

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden

Beslutet skickas till Karin Bergman

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

--	--	--	--	--



Delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga informationen till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Enligt 6 kap 37 § kommunallagen får en nämnd delegera beslutanderätten till presidiet, ett utskott, en ledamot, en ersättare eller en automatiserad beslutsfunktion i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En nämnd får även uppdra åt en anställd att besluta enligt 7 kap 5–8 §§.

Miljö- och byggnadsnämnden antog 2025-06-11 § 123 sin senaste delegationsordning som reglerar vilka delegater som har rätt att besluta i olika typer av ärenden. Beslut som fattas med stöd av delegationsordningen ska alltid redovisas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Delegationslista byggenheten, 2025-06-03 – 2025-08-20

Delegationslista miljöenheten. 2025-06-03 – 2025-08-20

Beslut Lammet & Grisen

Beslut Lammet & Grisen gårdsförsäljning

Beslut Ladan No.48

Beslut Garden Tacos and Buns AB

Beslut Acomer

Beslut Vida

Beslut Ölands bränneri

Beslut Köpingsviks konditori

Beslut Borgholms slottsruin

Beslut Sandviks Brygga

Beslut Fru Marias Byxbak

Beslut Mormors Stenungsbageri

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman.

--	--	--	--	--



§ 136

Handlingar för kännedom

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av inkomna handlingar som kommit till nämnden för kännedom och lägga informationen till handlingarna

Ärendebeskrivning

Handlingar som har inkommit från andra myndigheter eller beslutsinstanser redovisas för kännedom för miljö- och byggnadsnämnden vid varje sammanträde.

Beslutsunderlag

Meddelandelista byggenheten 2025-06-03 – 2025-08-20

Meddelandelista miljöenheten 2025-06-03 – 2025-08-20

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman.

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

--	--	--	--	--



Statistik miljöenheten

Beslut

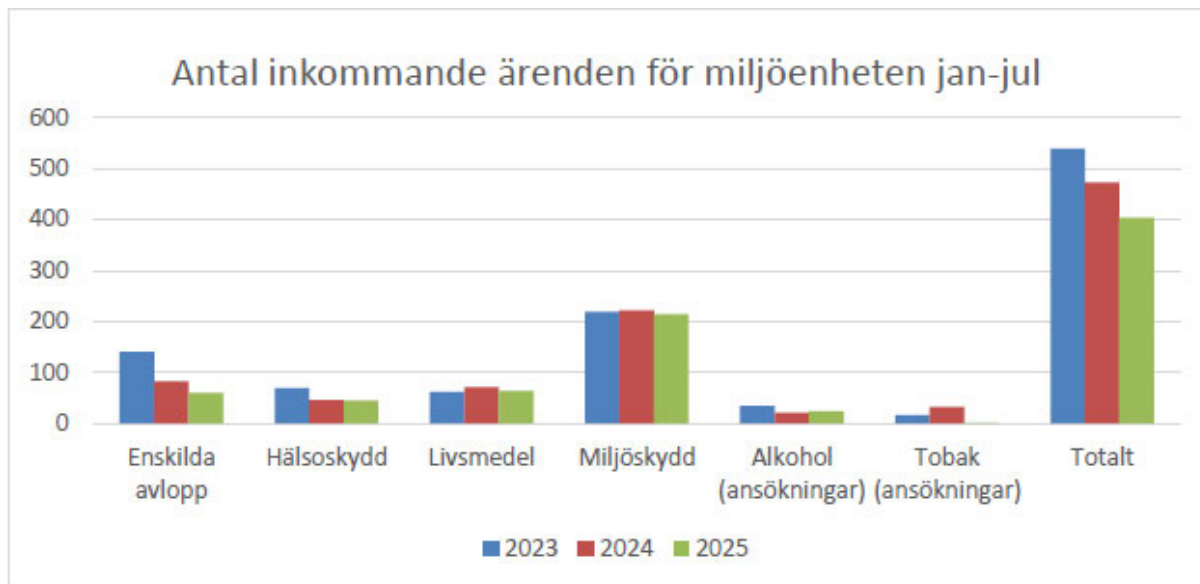
Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redogörelsen för perioden

Ärendebeskrivning

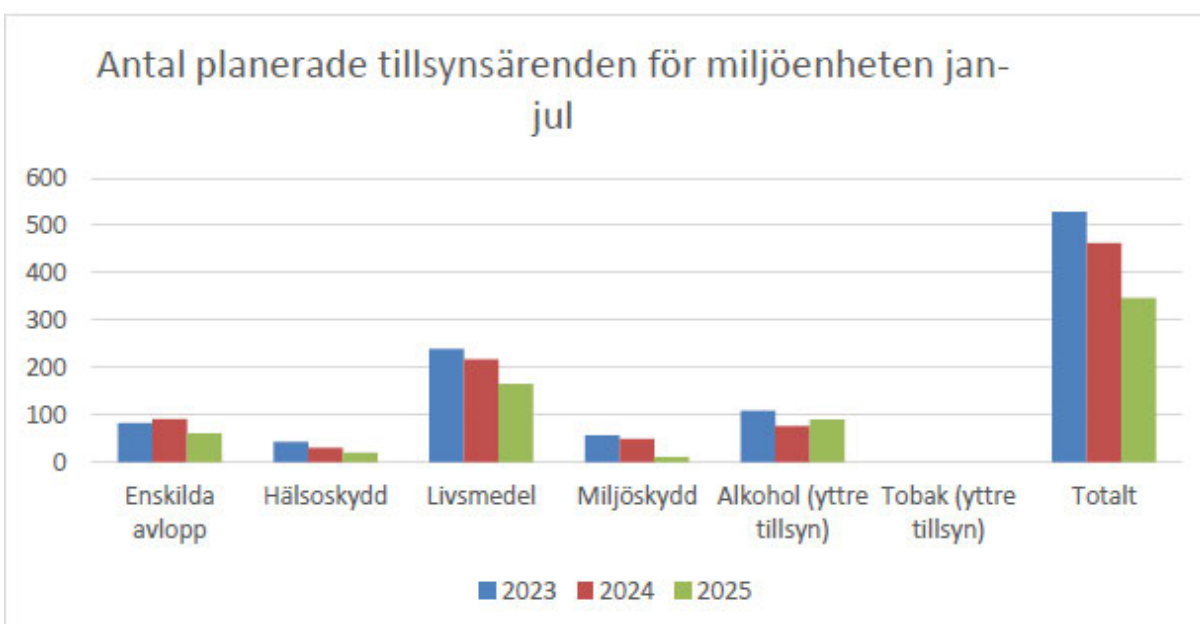
Ärenden är uppdelade i två kategorier beroende på om det är inkommande ärenden, eller ärenden som initieras av miljöenheten. Inkommande ärenden är filtrerade på händelsekategorierna "Anmälan", "Ansökan", "Klagomål", "Misstänkt matförgiftning", "Miljörapport", "Årsrapport", "Rapport", "RASFF" och "Remiss" redovisas i tabellen och diagrammet nedan. För alkohol- och tobaksområdena redovisas enbart inkomna ansökningar av olika slag för stadigvarande eller tillfälligt tillstånd.

Inkommande	2023	2024	2025
Enskilda avlopp	140	82	59
Hälsoskydd	69	45	44
Livsmedel	61	71	63
Miljöskydd	219	222	214
Alkohol (ansökningar)	34	21	23
Tobak (ansökningar)	16	32	1
Totalt	539	473	404



Antal händelser från planerad tillsyn till exempel tillsynsbesök och kontroll inom respektive område.

Planerade	2023	2024	2025
Enskilda avlopp	82	91	61
Hälsoskydd	43	30	20
Livsmedel	239	217	165
Miljöskydd	57	49	11
Alkohol (yttre tillsyn)	108	76	90
Tobak (yttre tillsyn)	0	0	0
Totalt	529	463	347



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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-08-20

Bedömning

Antalet inkommande ärende för enskilda avlopp har minskat jämfört med samma period 2023 och 2024 på grund av uppehåll i utskick av omprövningar. För miljöskydd märks en minskning av planerad tillsyn på grund av att många små verksamheter fick besök 2024. Många av de inkommande ärendena på miljöskydd är köldmediarapporter.

Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef Karin Bergman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till Karin Bergman.

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

--	--	--	--	--



§ 138

Statistik byggenheten

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna

Ärendebeskrivning

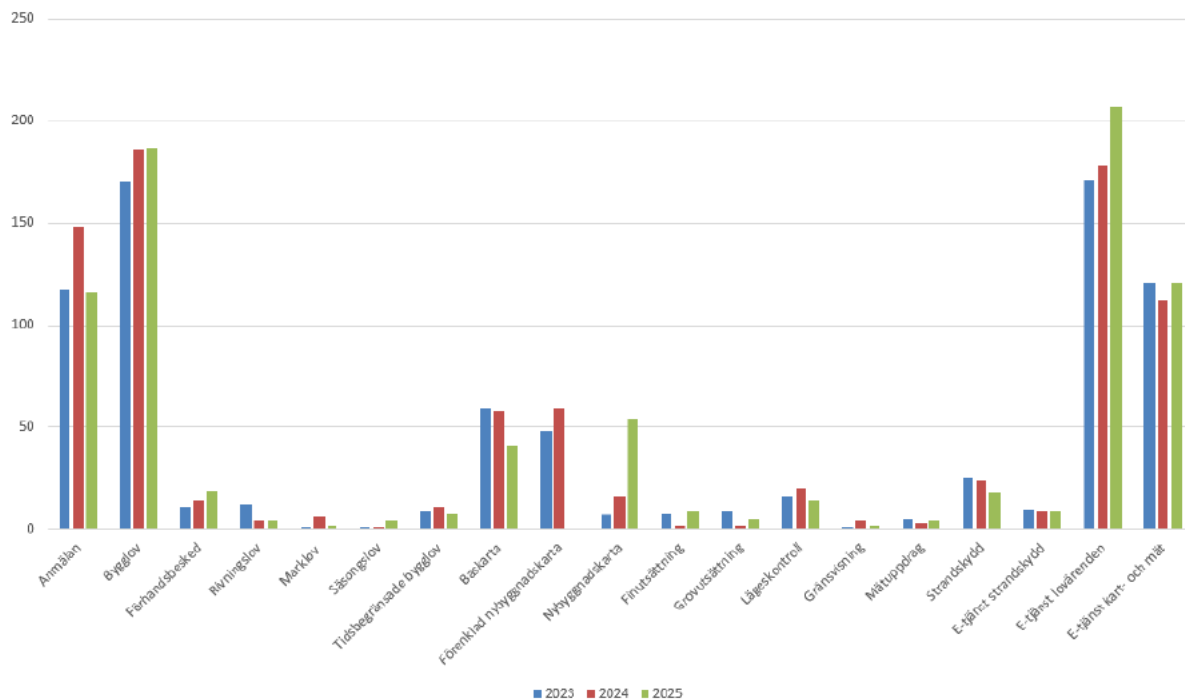
Statistiken avser jämförelse mellan månaderna januari – juli mellan åren 2023, 2024 och 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-08-19

Statistik, 2025-08-19

Ärenden januari-juli (antal)



Bedömning

I månads statistik har ligger bygglovsärendena på samma nivå som 2024, medan anmälningsärendena gått ner i jämförelse med 2024. Antalet förhandsbesked har ökat något

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

--	--	--	--	--

för varje år de senaste tre åren. Det sammanlagda antalet kartbeställningar har gått ner i jämförelse med tidigare år, minskningen gäller både för baskartor och nybyggnadskartor (för 2023 och 2024 behöver antalet beställningar av både förenklade nybyggnadskartor och nybyggnadskartor räknas samman för att kunna jämföras med antalet nybyggnadskartor för 2025).

Konsekvensanalys

Det är positivt att antalet bygglov nu ligger i samma nivå som 2024. Att antalet anmälningsärenden minskar kan bero på den lagändring som föreslås träda i kraft 1 december 2025. Kravet på att anmäla bygglovsbefriade åtgärder kommer då slopas och man kan tänka sig att de som vill bygga komplementbyggnader och tillbyggnader avvaktar tills dess. Detta kan även antas påverka antalet kartbeställningar.

Sändlista

Beslutet skickas till byggenheten för kännedom.

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

--	--	--	--	--



§ 139

Planprioriteringar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägger den till handlingarna

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om status och utsikter i aktuella detaljplaneuppdrag.

Miljö- och byggnadsnämnden får varje månad en genomgång och information om hur arbetet med detaljplanerna fortskrider.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-08-20

Dagens sammanträde

Plansamordnare Åsa Bejemar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till planenheten för kännedom.

--	--	--	--	--



Kolstad 39:33 m.fl. Detaljplan ny bostadsändamål

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna granskningsutlåtandet som sin egen

att anta detaljplan för Kolstad 39:33.

Ärendebeskrivning

Positivt planbesked gavs den 3 december 2015 i § 240 av samhällsbyggnadsnämnden.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende och att genom utökad byggrätt möjliggöra att befintliga bostadsfastigheter omvandlas till permanentboende. Förtätningen ska ske på ett sätt som tar hänsyn till kända fornlämningar. Syftet med detaljplanen är också att skapa ett grönområde med en väl fungerande dagvattenhantering som kan gynna områdets groddjur.

Beslut om samråd fattades 2020-01-23 av miljö- och byggnadsnämnden §9. Samråd hölls 2020-02-03 - 2020-02-24. Totalt inkom 26 st yttranden, varav 18 st från privata fastighetsägare och 8 st yttranden från myndigheter, företag och föreningar.

Hela området har efter samrådet genomgått en arkeologisk förundersökning och planförslaget anpassas efter de nu kända förutsättningarna vad gäller fornlämningar samt den förändrade hydrologi i området som uppstod till följd av kalavverkningen som utfördes 2021.

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

En arkeologisk förundersökning har gjorts och fornlämningsområden har avgränsats. Planförslaget har anpassats för att inte påverka fornlämningarna.

En trafikutredning har tagits fram för att beräkna vilka trafikmängder tillkommande bebyggelse beräknas medföra i området.

Beslut om granskning fattades 2024-11-20 § 205 av Miljö – och byggnadsnämnden Granskningen pågick mellan: 2024-12-20 till och med 2025-01-08 Totalt inkom 11 yttranden under granskningstiden varav 5 st från privata fastighetsägare och 6 stycken från myndigheter, remissinstanser och föreningar.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, § 105 2025-08-13
Tjänsteskrivelse 2025-07-07
Plankarta, 2025-07-07
Planbeskrivning 2025-07-07
Undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-07-07
Granskningsutlåtande, 2025-07-07
Inventering av natur- och rekreationsvärden, Borgholm– Köpingsvik, Ekologigruppen AB , 2011-07-13
Inventering vattensalamander, Bufo naturvård, 2018-05-03
Naturvärdesinventering, SWECO 2021-08-31
PM Naturvärdesinventering, NVO 4, WSP , 2022-04-28
Bedömning av långbensgroda vid Kolstad 39:33, WSP, 2023-02-14.
Mellan gravfälten, Förundersökning, Kalmar Läns museum, 2019
Låga stensättningar och en rest sten i Kolstad, Arkeologisk förundersökning, Arkeologi Sydost/ Kalmar Läns museum, 2023
Dagvattenutredning, 2024-08-05
Trafikutredning, 2024-10-24

Bedömning

Detaljplanen bedöms följa Borgholm kommuns översiktsplans övergripande strategin att utveckla bebyggelsen i prioriterade knutpunkter och stråk, i första hand i anslutning till befintlig bebyggelse.

Planområdet pekas ut i översiktsplanen som prioriterat område för fler och utökade byggrätter för bostäder inom eller i anslutning till bebyggda områden (SB30). Behov av att aktualisera detaljplanerna har konstaterats inom stora delar av området och att dagvattensituationen behöver utredas.

Detaljplanen innebär att upp till 13 nya bostäder kan komma att byggas. Eftersom planområdet är beläget på pendlingsavstånd från arbetsorterna Kalmar och Borgholm är förutsättningarna goda för bostadsutveckling. planförslaget innebär förtätning i ett område där det redan finns samma typ av bostadsbebyggelse. Planförslaget medger en större byggrätt än vad som tillåts i området idag vilket också ger goda förutsättningar för att både befintlig såväl som nyttillkommande bebyggelse ska komma att nyttjas som permanentboende.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner för området och bedöms inte innebära negativa konsekvenser för arkeologin eller dagvattensituationen i området. Dagvattenhantering föreslås utformas på ett sätt som ska gynna långbensgrodans fortlevnad i området. Planförslaget bedöms inte påverka andra arter och växter i området negativt.

Mängden trafik i området kommer även med ett maxutnyttjande av detaljplanen fortsatt vara små i området då ökningen av trafik sker från en låg nivå.

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

--	--	--	--	--

Lagstöd
PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Jonathan Sjöblom redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till Jonathan Sjöblom.

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

--	--	--	--	--



GULLVIVAN 8 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i kombination med handel, rökeri och andra verksamheter i stadsdelen Hammaren. För att säkerställa en god gestaltning och utformning av byggnaderna i området finns utformningsbestämmelser som reglerar bland annat kulörer, våningsantal och material.

Vidare är syftet att skydda askar i området och säkerställa yta för park och rekreation. Planen syftar även till att säkerställa yta för parkering och en ändamålsenlig utformning av vägnät. Planen syftar även till att ge förutsättningar för anpassning till ett förändrat klimat och för dagvattenhantering på parkeringsplatsen i norr.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2024-10-07 – 2024-10-28.

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner varav majoriteten av fastigheterna omfattas av detaljplan 08-BOR-61, plan nummer 124 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer, som vann laga kraft år 1972. De är planlagda för icke störande småindustriändamål och industripark. Området mellan de befintliga bostäderna och byggnaderna på Gullvivan 8 och 11 är planlagd med industripark och försedd med prickmark som innebär att området inte får bebyggas. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

Den kommunala fastigheten Borgholm 11:1 omfattas av detaljplan 0885-P462, plan nummer 301 enligt Borgholms kommuns interna aktnummer. Detaljplanen antogs år 2007 och ändrades år 2017 för att bland annat tillåta större exploateringsgrad för fastigheterna norr om aktuellt planområde. Ändringsplanens genomförandetid har nyligen gått ut. Området inom föreslagen planområdesgräns är planlagd för lokalgata och parkering. Intill planområdet tillåter detaljplanen uppförandet av bostäder och handel i två till tre våningar.

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

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 106 2025-08-13

Bullerutredning, 2025-04-28

Luktriskbedömning, 2025-04-14

PM Trafikmätning, 2024-12-18

Markradon, radonriskbedömning, 2024-12-18

--	--	--	--	--

Översiktlig Miljöteknisk markundersökning, 2024-12-18
Sol- och skuggstudie, 2024-06-17
Dagvattenutredning, 2024-05-27
Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2024-04-25
Planbeskrivning, 2025-07-03
Plankarta, 2025-07-02
Samrådsredogörelse, 2025-07-03
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-07-03

Bedömning

För planområdet gäller kommunens översiktsplan 2040, antagen år 2025.

Området ingår i fokusområdet för Borgholm Köpingsvik och där står det att verksamhetsområdet Hammaren, som kvarteret Gullvivan är en del av, ska bli sammanvävd med staden genom att verksamhetsområdet omvandlas till en tät, attraktiv och blandad stadsdel med centralt läge och närheten till havet.

För att hantera extrema regn ska avrinningen ges utrymme i ny detaljplanering, då infiltrationsmöjligheterna är små. Enligt översiktsplanen kan våningshöjden i området vara upp till tre eller fyra våningar. Hus får gärna placeras mot gatan med tydliga entréer. Längs gatorna föreslås kantstensparkering indragen mellan träd för att skapa en mer stadsmässig karaktär.

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen 2040 från år 2025.

Planen bedöms möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering i området, en god helhetssamverkan med omkringliggande bebyggelse och ett stärkt skydd av rödlistade askar.

Det finns ett behov av bostäder och verksamheter inom tätorten och befintlig handel inom planområdet bör inte längre vara planstridig.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommunintentioner.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i undersökning av betydande miljöpåverkan och i planbeskrivningen enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Victoria Bengtsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Sändlista

Beslutet skickas till Victoria Bengtsson.

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

--	--	--	--	--



BORGHOLM 11:1 Planbesked

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2025-05-19 och gäller del av fastighet Borgholm 11:1. Fastigheten är idag parkeringsplats av grus med intilliggande gräsmatta. Syftet med ansökan är att planlägga för bostäder, handel och kontor.

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 108 2025-08-13

Karta, 2025-05-19

Ansökan, 2025-05-19

Undersökning om betydande miljöpåverkan, UBMP, 2025-07-03

Bedömning

Området är beläget norr om de centrala delarna av Borgholm stad. I den kommuntäckande Översiktsplanen från 2040 är området utpekad som utredningsområde för ny stadsdel. En tät byggnation i rutnätsstruktur på stationsområdet med fria siktlinjer mot sundet föreslås. Det anges att det är viktigt att området utformas för att ge ett distinkt möte mellan den täta stadsstrukturen och öppenheten på Kapelludden. Det framgår även att särskild hänsyn ska tas till kyrkogården väster om området. Om utvecklingen av området kan ske med hänsyn till omgivande natur och kyrkogård samt enligt riktlinjerna i översiktsplanen gällande utformningen av kvarteren, bedöms planen inte strida mot översiktsplanen.

Området är i dagsläget delvis detaljplanelagt för parkering, gata och kyrkogård. Detaljplanen har tidigare omfattat en större del av området och tillåtit uppförandet av gymnasieskola, men denna del är upphävd.

Kommunalt VA finns inom området.

Området omfattas inte av strandskydd.

Markområdet och förutsättningar

Naturen inom området består i huvudsak av parkeringsytor i grus och gräsytor, mer eller mindre klippta. Väster om området finns en kyrkogård och öster om ligger busstation och poststation. Norr om området finns Kapelludden med dess campingverksamhet och strandområde. Inom planområdet finns ett antal askar som är rödlistade, stark hotad (EN). Det finns inrapporterat igelkott (NT) och gråtrut som är rödlistade. En annan art som är klassad som livskraftig men väldigt ovanlig på Öland är Knipparv. Den trivs i störda och

--	--	--	--	--

urbana miljöer. Norr om planområdet finns en allé av lindar som är biotopskyddad men som inte påverkas av utveckling av området.

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Intilliggande busstation har dock tidigare varit en järnvägsstation och även om det inte finns några rapporter om föroreningar i området kan en miljöteknisk utredning vara nödvändig för att identifiera om marken är förorenad. Marken i området består av sand och grus. Kyrkogården som är högre än aktuellt område består av utfyllnader på sand. För att undvika insyn från planerad bebyggelse till kyrkogården bör våningshöjden inte vara högre än två våningar i de västra delarna och/eller undvika fönstersättning och balkonger mot området. De östra delarna skulle kunna tillåta en högre våningshöjd. Hänsyn och samverkan bör ske med Kapelluddens campingverksamhet när det gäller våningshöjd och placering av bostäder i norr.

Området som ansökan avser ligger inom riksintresse för Obruten kust (MB 4 kap §3) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap §2) vilka rör hela Öland. Riksintresset obruten kust påverkas inte eftersom planen inte omfattar någon av de anläggningar som riksintresset reglerar. Riksintresset för det rörliga friluftslivet kan påverkas något eftersom området delvis ingår i det viktiga gångstråk till grönområdet Kapelludden som har stor betydelse för rekreation och friluftsliv. Området ligger även inom riksintresset för kulturmiljö (Borgholm), men bedöms inte påverka detta negativt om anpassningar sker till siktlinjer och rutnät enligt riktlinjer i översiktsplanen.

Hela området ligger inom det område som länsstyrelsen klassat som låglänt ur ett klimatanpassningsperspektiv (under 3,05 meter). Innan vidare detaljplanearbete är det av stor vikt att en övergripande klimatanpassningsplan är framtagen och kan agera stöd för hur området kan utvecklas. Invallning, utfyllnader och strategisk placering av olika funktioner kan bli aktuellt.

Lagstöd

Mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap 4§, 16§ PBL).

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 4 kap, 2§ Miljöbalken skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Upplysningar:

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap 2 § PBL (SFS 2010:900).

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas enligt 13 kap 2§ PBL (SFS 2010:900).

Detaljplanen beräknas kunna antas tidigast 2029.

Ett positivt planbesked är inte bindande och ger ingen garanti för att detaljplanen kan antas.

Planbeskedet gäller under nuvarande fysiska förutsättningar, om förutsättningarna förändras kan kommunen komma att göra ett annat ställningstagande.

Ett markområde kan omfattas av olika former av lagskydd, exempelvis kan tillstånd och dispens från artskyddet, tillstånd enligt kulturmiljölagen, hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken eller samrådsbestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken vara tillämpliga. Om åtgärder som innebär förändringar i miljön, exempelvis grävning, schaktning, röjning, avverkning eller

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

--	--	--	--	--

nedtagande av träd planeras ska Borgholms kommun kontaktas för rådgivning kring vilka tillstånd som krävs.

Förändringar i miljön som utförs utan tillstånd kan leda till åtalsanmälan.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Barnkonventionen - Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

Konsekvensanalys

Planläggning av området för bostads-, handel- och kontorsändamål bedöms kunna genomföras på ett sådant sätt att riksintressen, naturmiljön och områdesskydd ej påverkas negativt.

Handläggningen av planbeskedet indikerar att framförallt frågor gällande buller, dagvatten, föroreningar samt påverkan på kyrkogården behöver vidare utredning. Detaljplanen anses inte bidra till betydande miljöpåverkan om hänsyn kan tas till rödlistade askar i området. Om en ask behöver tas ned ska samråd sökas med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§.

Hela området ligger inom det område som länsstyrelsen klassat som låglänt ur ett klimatanpassningsperspektiv. Det är viktigt att framtida eventuell bebyggelse, framförallt bostäder är anpassade till klimatförändringar och stigande havsnivåer. En övergripande klimatanpassningsplan behöver tas fram innan detaljplanarbetet kan påbörjas.

Barn och unga antas inte påverkas till den grad att en barnkonsekvensanalys är nödvändig.

I detaljplaneprocessen utreds markens lämplighet för utveckling av bostäder, handel och kontor vidare. Bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning med mera fastställs.

Dagens sammanträde

Planarkitekt Victoria Bengtsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Sändlista

Beslutet skickas till Victoria Bengtsson.

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

--	--	--	--	--



Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av parkeringsplatser klass II

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att ta ut en byggsanktionsavgift om 58 000 kr av [REDACTED] för att inte ha återställt en tidsbegränsad bygglovsåtgärd gällande battericontainer.
- att ta ut en byggsanktionsavgift om 14 700 kr av [REDACTED] för att inte ha återställt en tidsbegränsad bygglovsåtgärd gällande parkeringsplatser för personbilar klass 1.
- att ta ut en byggsanktionsavgift om 7 555 kr av [REDACTED] för att inte ha återställt en tidsbegränsad bygglovsåtgärd gällande plank.
- att byggsanktionsavgifterna för nybyggnation av en komplementbyggnad i form av ett förråd utan startbesked och nybyggnation av parkeringsplatser för personbilar klass I utan startbesked skall behandlas i ytterligare utredning.

Byggsanktionsavgiften ska vara betald senast två månader från det att beslutet fått laga kraft.

Ärendebeskrivning

Ett tillsynsärende upprättades den 15 juli 2025 på [REDACTED] i samband med att två tidigare tidsbegränsade bygglov som fanns på fastigheten löpte ut. Den 9 juni 2022 beviljades tidsbegränsat lov för anläggandet av 37 parkeringsplatser avsedda för laddning av elbilar (Dnr: B 2022-000457), och den 6 september 2023 beviljades tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av container, samt mur och plank (Dnr: B2023-000660). Båda dessa lov upphörde att gälla den 9 juni 2025.

Vid syn på plats den 15 juli 2025 noteras det att de tidsbegränsade byggåtgärderna inte har återställts och att fler åtgärder som saknar lov har tillkommit på fastigheten (se bilaga Tillsynsprotokoll).

Följande noteras under tillsynsbesöket:

1. Battericontainern och det tillhörande omslutande planket är kvar på fastigheten.
2. Det fanns uppförda laddstolpar med tillhörande parkeringsplatser. En del av dessa parkeringsplatser var inkluderade i det tidsbegränsade lovet (Dnr: B 2022-000457), samtidigt som nya parkeringsplatser för personbilar klass I hade tillkommit.

3. En stor yta av fastigheten användes som uppställningsplats för husbilar.
4. Det hade tillkommit en komplementbyggnad i form av ett förråd på fastigheten.

I samband med tillsynsbesöket sker ett telefonsamtal mellan tillförordnad byggchef och den ena ägaren av [REDACTED] samt fastighetsägaren av [REDACTED] [REDACTED]. I samtalet meddelar byggenheten fastighetsägaren att en kommunikering kommer skickas till dem gällande överträdelserna som har noterats på plats, samt deras möjlighet att inkomma med ett yttrande.

Ägarna till fastigheten inkom med tre e-postmeddelanden 2025-08-27 mellan kl 09:45 - 10:38. I yttrandena angav de att parkeringen är avstängd för parkering. De avser inkomma med en bygglovsansökan om tillstånd för parkeringen. Gällande förråd så är det flyttat till bostadstomten på [REDACTED]. Övriga åtgärder har de sökt bygglov för och de avser komplettera ärendet och att samarbeta kring allt.

Vidare står det i deras yttranden att gällande laddplats för elfordon och parkering och battericontainer så har de ansökt om tidsbegränsat bygglov och det är under handläggning. Nuvarande bygglov var på 2 år på grund av kommande detaljplan. De hoppas att nämnden har överseende med detta.

Fastigheten ligger inom plan nr 96 och nr 80.

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 111 2025-08-13

Tjänsteskrivelse, 2025-08-05

Bilaga Tillsynsprotokoll, 2025-07-15

Bilaga Fotolägeskarta, 2025-07-15

Bilaga Översiktskarta, 2025-07-15

Bilaga Foto parkeringsplatser 1,2,3,4, 2025-07-15

Bilaga Foto container 1, 2025-07-15

Bilaga Foto plank container 1,2, 2025-07-15

Bilaga Foto förråd 1,2, 2025-07-15

Bilaga Foto uppställningsplatser 1,2,3,4, 2025-07-15

Bilaga Sanktionsarea parkeringsplatser personbil klass I, 2025-07-16

Bilaga Sanktionsarea parkeringsplatser personbil klass I ej återställda, 2025-07-26

Bilaga Sanktionsarea parkeringsplatser personbil klass II, 2025-07-26

Bilaga B 2022-000457 Situationsplan [REDACTED], 2025-07-26

Bilaga Byggsanktionsavgift battericontainer, 2025-07-23

Bilaga Byggsanktionsavgift ej återställda parkeringsplatser personbil klass I, 2025-07-26

Bilaga Byggsanktionsavgift nybyggnad förråd, 2025-07-23

Bilaga Byggsanktionsavgift parkeringsplatser personbil klass I, 2025-07-26

Bilaga Byggsanktionsavgift parkeringsplatser personbil klass II, 2025-07-26

Bilaga Byggsanktionsavgift plank, 2025-07-23

Bilaga Skärmlapp annons, 2025-08-05

Fotografi, 2025-08-27

E-post meddelande, 2025-08-28

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Det inkom två lovansökningar den 15 juli 2025 från [REDACTED], där man återigen ansöker om tidsbegränsade bygglov för battericontainern och planket, samt för parkeringsplatserna för personbil klass I. Förvaltningen bedömer det som troligt att tidsbegränsade bygglov kan ges för battericontainern och det tillhörande planket, samt för parkeringsplatserna på fastigheten utifrån nuvarande detaljplanebestämmelser. Samtidigt är fastigheten del av ett område som omfattas av en pågående detaljplaneprocess (Dnr: B2023-000962) vilket kan påverka möjligheten för att bevilja lov. Förvaltningen bedömer att uppställningsplatserna inte kan beviljas lov i efterhand då ytan utgör park eller parkering samt allmänt ändamål enligt detaljplanebestämmelserna.

Uppförandet av ställplatserna (parkering för klass II fordon) på fastigheten är utförda utan beviljat lov och startbesked. Den 4 april 2022 ansökte man om bygglov för anordnande av ställplatser för husbilar (Dnr: 2022-000458). I en anteckning i ärendet den 9 juni 2022 skriver byggenheten att sökande lägger ner ansökan om ställplatserna i avvaktan på den planändring som är på gång. På hemsidan www.oland.se finns det en annons uppe som avser [REDACTED]. I annonsen kan man läsa att det finns 40 stycken parkeringsplatser på platsen avsedda för uppställning av husbilar från april till november (se bilaga Skärmdokument annons).

Enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap. 1 § 8 p krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra parkeringsplatser. Förvaltningen besökte fastigheten på morgonen 2025-08-27 innan Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde. Området för parkering för personbil klass II (ställplatser) hade spärrats av med ett tunt rep med vimplar och där stod inga husbilar uppställda. Där fanns inte heller några andra tecken på att ställplatsen var i bruk i övrigt. Förvaltningen bedömer därmed att ägaren har rättat denna åtgärd och därmed ska ingen sanktionsavgift utgå.

Battericontainern som hade ett tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov som löpte ut den 9 juni 2025 stod fortfarande kvar på fastigheten. Enligt PBL 9 kap. 33 b § ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas innan tiden för det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Förvaltningen bedömer därmed att en byggsanktionsavgift på 58 800 kr ska tas ut enligt PBF 9 kap. 26 § (se bilaga Tillsynsprotokoll, bilaga Översiktskarta p.1, bilaga Byggsanktionsavgift battericontainer).

Det tidsbegränsade bygglovet för planket som är uppfört i anslutning till battericontainern löpte ut den 9 juni 2025. Vid syn på plats stod planket fortfarande kvar på fastigheten. Enligt PBL 9 kap. 33 b § ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas innan tiden för det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Förvaltningen bedömer därmed att en byggsanktionsavgift på 7 555 kr ska tas ut enligt PBF 9 kap. 31 § 8 p. Sanktionsavgiften är beräknad utifrån uppmätning av planket i samband med syn på plats. (se bilaga Tillsynsprotokoll, bilaga Översiktskarta p.2, bilaga Byggsanktionsavgift plank).

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

--	--	--	--	--

Vid syn på plats så noteras det att en komplementbyggnad i form av ett förråd uppförts på fastigheten. Enligt PBL 9 kap 2 § 1 p krävs det bygglov för nybyggnad. Förvaltningen har inte funnit att det ansökts om bygglov för denna byggåtgärd. När byggenheten åter besökte fastigheten 2025-08-27 hade komplementbyggnaden flyttats till bostadshustomten på samma fastighet som en så kallad "friggebod". Då byggnaden har placerats närmare än 4,5 meter från gräns mot allmän platsmark så uppfyller den därmed inte kraven för lovfrihet på denna plats. Eftersom byggnaden har flyttats till en ny plats måste åtgärden kommuniceras igen innan sanktionsavgiften är möjligt att ta ut.

Vid syn på plats så noteras det att 4 stycken parkeringsplatser som det tidigare beviljats tidsbegränsat bygglov för inte hade återställts (Dnr: B 2022-000457). Enligt PBL 9 kap. 33 b § ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas innan tiden för det tidsbegränsade bygglovet har gått ut. Förvaltningen bedömer därmed att en byggsanktionsavgift på 14 700 kr tas ut enligt PBF 9 kap 31 § 4 p. Sanktionsavgiften är beräknad utifrån tagna foton i samband med syn på plats samt genom jämförelse av flygfoton och den situationsplan som lämnades in i samband med lovansökan av det tidsbegränsade bygglovet. (se bilaga Tillsynsprotokoll, bilaga Byggsanktionsavgift ej återställda parkeringsplatser, bilaga Sanktionsarea parkeringsplatser ej återställda, bilaga B 2022-000457 Situationsplan [REDACTED]).

Vid syn på plats så noteras det att uppförandet av parkeringsplatser enligt situationsplanen i det tidsbegränsade bygglovet för parkeringsplatser med Dnr: B 2022-000457, inte hade efterföljts. Förvaltningens bedömning är att det har tillkommit parkeringsplatser för personbilklass I som det saknas lov och startbesked för. Nämnden återremitterar ärendet i denna del för vidare utredning.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av kap 9 PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Förvaltningen bedömer preliminärt att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i detta fall.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om byggsanktionsavgift behandlas vid kommande nämndsammanträde.

Enligt 11 kap 57 § punkt 1 PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller byggnadsverk som överträdelsen avser.

Med stöd av ovanstående så avser förvaltningen att föreslå Miljö- och byggnadsnämnden att ta ut byggsanktionsavgifter av [REDACTED] för överträdelserna som skett på fastigheten.

Lagstöd

Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap. 1 §

Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap. 33 b §

PBF 9 kap. 12 § 3 p

PBF 9 kap. 26 §

PBF 9 kap. 31 § 8 p

PBL 9 kap 2 § 1 p

PBF 9 kap 6 § 2 p

PBF 9 kap 31 § 4 p

PBF 6 kap 1 § 8 p

PBF 9 kap 12 § 4 p

PBL 11 kap 51 §

PBL 11 kap 53 a §

PBL 11 kap 57 § 1 p

PBL 11 kap 54 §

Dagens sammanträde

Bygglövshandläggare Eva Nahlman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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 fastighetsägaren.

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

--	--	--	--	--



██████████ Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ta ut en byggsanktionsavgift om 65 268kr av ██████████
██████████ för att på fastigheten ██████████ ha
påbörjat rivning av bostadshus innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 112 014kr av ██████████
██████████ för att på fastigheten STENNINGE 3:41 ha
påbörjat nybyggnation av enbostadshus innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 14 700kr av ██████████
██████████ för att på fastigheten ██████████ ha
påbörjat nybyggnation av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats.

Byggsanktionsavgiften ska vara betald senast två månader från det att beslutet
fått laga kraft.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ██████████ ligger utanför detaljplanerat område och sammanhållen
bebyggelse.

Det kom till byggenhetens kännedom 2024-09-26 att det utförts olovliga åtgärder på
fastigheten ██████████. Utifrån granskning av flygfoton upptäcktes att en rivning av ett
bostadshus om 70 m² utförts mellan åren 2021 och 2023. Byggenheten kunde inte finna att
en rivningsanmälan söks för denna åtgärd.

På flygfotot från 2023 syns det att en ny betonggrund har anlagts. I mäklarprospektet går det
läsa att ett bostadshus har "återuppbyggt" mellan 2023 och 2024. I mäklarprospektet går
det även se att en komplementbyggnad har tillkommit. Både bostadshuset och
komplementbyggnaden saknade bygglov när tillsynsärendet startades 2024-09-26.

2024-10-17 inkom en ansökan till byggenheten om bygglov för nybyggnation av bostadshus
om 96 m² samt komplementbyggnad på 9 m² på fastigheten. Bygglov med startbesked för
åtgärderna beviljades 2024-12-13 och slutbesked utfärdades 2025-01-29.

En kommunikering gällande byggsanktionsavgift för de olovliga åtgärderna skickades ut till
██████████ 2025-06-17. I kommunikeringen uppmanades ██████████ att
inkomma med ett yttrande i ärendet senast 2025-07-03. Svarstiden för yttrandet förlängdes
sedan efter ett telefonsamtal med ██████████ till 2025-07-11.

--	--	--	--	--

Miljö- och byggnadsnämnden tog ett beslut i detta ärende den 16 juli 2025 (§2025/92), och fastighetsägarna hade då inte inkommit med ett yttrande inför nämndsammanträdet. I ett samtal den 31 juli 2025 pratar byggenheten med förra ägarens [REDACTED]. I samtalet framgår det att de lämnade in ett yttrande i stadshusets brevlåda den 4 juli. Det finns inga uppgifter om att detta yttrande har registrerats hos förvaltningen. Byggenheten väljer att tro [REDACTED] och meddelar att ärendet åter kommer tas upp på nästa nämndsammanträde och att deras yttrande då kommer tas i beaktning.

Yttrande

I yttrandet som inkom till byggenheten den 28 juli 2025 framgår i huvudsak följande:

När de köpte fastigheten var bostadshuset i ett mycket dåligt skick vilket föranledde till att de påbörjade omfattande renoveringar. I samband med detta insåg man att det varken gick att rätta varken bjälklag eller grund, vilket gjorde att man påbörjade gjuta en ny platta på mark. Det som sparades av det ursprungliga bostadshuset var vissa sektioner av väggliv, samt en tillbyggd del från 70-talet som sedan återmonterades på den nya grunden.

Det ovannämnda utfördes utifrån att de trodde de kunde göra så eftersom det stått ett hus där sen tidigare med bygglov och att de nu hade gjort det bättre genom att ta hand om den nedrasade stugan.

I samband med försäljningen av det nybyggda bostadshuset skriver dem att de blev upplysta om behovet av bygglov från mäklaren. De tog sedan kontakt med Borgholms kommun som beviljade bygglov i efterhand. De trodde då att det inte var några problem gällande sanktionsavgifter eftersom det inte nämndes något om det från kommunens sida.

Avslutningsvis menar de att de tagit ansvar och gjort rätt för sig i ärendet eftersom de själva kontaktat kommunen om bygglovet samt betalat in avgifter för avlopp, vatten och bygglov i tid.

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 112 2025-08-13

Tjänsteskrivelse, 2025-08-06

Yttrande, 2025-07-28

Karta, 2025-06-17

Beräkning byggsanktionsavgift, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Planritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Situationsplan i pdf, 2025-06-17

Beslut, 2025-06-17

Fasadritning, 2025-06-17

Kommunicering, 2025-06-17

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL) ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt denna lag.

Enligt 6 kap 5 § plan- och byggförordningen (PBF) krävs en rivningsanmälan för rivning av en byggnad eller del av en byggnad utanför detaljplan. Vi har inte funnit att det har inkommit någon rivningsanmälan till förvaltningen för rivningen av bostadshuset på [REDACTED]. Utifrån det inkomna yttrandet framgår det att ändringarna som utförts är av en sådan omfattande karaktär att en rivningsanmälan hade krävts.

Enligt 9 kap 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen krävs det bygglov för nybyggnad. Beslut om bygglov och startbesked utfärdades efter att byggnaderna var uppförda. Komplementbyggnaden bedöms inte uppfylla kraven för friggebod eftersom den uppfördes innan bostadshuset hade erhållit slutbesked.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. Avgiftens storlek framgår av kap 9 PBF (SFS 2013:308). En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap 53 a § PBL får byggsanktionsavgiften i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Nämnden bedömer att det saknas förutsättningar för nedsatt avgift i detta fall.

Enligt 11 kap 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktionsavgift behandlas vid ett nämndsammanträde. I detta fall innebär rättelse att bostadshuset och komplementbyggnaden rivs. Gällande rivningen av det ursprungliga bostadshuset bedömer nämnden att det är en åtgärd som inte går att rätta.

Enligt 11 kap 57 § punkt 1 PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller byggnadsverk som överträdelsen avser. [REDACTED] stod som lagfaren ägare till [REDACTED] när överträdelserna ägde rum.

Lagstöd

11 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL)

6 kap 5 § plan- och byggförordningen (PBF)

9 kap 2 § första stycket 1 PBL

11 kap 51 § PBL

11 kap 54 § PBL

11 kap 57 § punkt 1 PBL

11 kap 53a § PBL

Dagens sammanträde

Bygglovshandläggare Eva Nahlman redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Förenklad delgivning

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

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

Sändlista

Beslutet delges [REDACTED] med information om hur man överklagar ett beslut.

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.

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

--	--	--	--	--



BLÄSINGE 1:23 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus permanentboende

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

- byggnaderna ska utformas med sadeltak

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.

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 samt komplementbyggnader.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger utmed Östra Bläsingevägen. Området karakteriseras av bebyggelse omgärdat av jordbruksmark. Ansökt åtgärd ligger i utkanten av Bläsinge by.

Platsen för ansökt åtgärd har under en längre tid använts som hämtnings- och dumpningsplats för jordmassor från fastighetsägarens olika bryggprojekt. Marken behöver jämnas till och fyllas ut så den får liknande marknivå som intilliggande fastigheter då den idag är en lågpunkt. Fastighetsägarna har redovisat detta i en karta som ligger som underlag i beslutet.

--	--	--	--	--

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

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

Det finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade i området. På grannfastigheten i öster finns ett skogsparti som innehåller ask men på ansökt plats finns ingen växtlighet.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

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

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 108 2025-08-13

Tjänsteskrivelse, 2025-07-28

Karta, 2025-06-17

Ansökan, 2025-02-18

Karta, 2025-02-18

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, ÖP2040.

Tillfartsväg finns från Östra Bläsingevägen

Fastigheten kan anslutas till kommunalt vatten enligt Borgholm Energi.

Enskilt avlopp är möjligt att ordna enligt miljöenheten.

En karta med beskrivning av dagvattenlösning och uppfyllnad av tomten är inlämnad och bedöms vara möjlig att genomföra. Då tomten är låg idag så behöver viss uppfyllnad ske för att hamna i nivå med omkringliggande fastigheter.

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.

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 och Miljöenheten(avlopp).

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

--	--	--	--	--



ALVEDSJÖ 3:4 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende samt installation av eldstad

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med 90 m² byggnadsarea (90 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).
- Rune Karlsson 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 bygglovsenheten 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.

Förutom generell lagstiftning kan följande krav gälla:

- Ut med vägen på platsen finns askar som är skyddade. Tillstånd från länsstyrelsen krävs om några sakar ska tas ner.

Din fastighet ligger inom ett vattenskyddsområde. Inom vattenskyddsområde gäller särskilda hänsynsregler, skyddsföreskrifter, för att vattnet inte ska bli förorenat. I skyddsföreskrifterna regleras exempelvis hantering av oljeprodukter och kemikalier, infiltration av avloppsvatten, spridning av gödsel och bekämpningsmedel, transport av farligt gods, anläggande av vägar och bebyggelse, grävning och täktverksamhet. Tillstånd från skyddsföreskrifterna kan krävas och tillståndet hanteras av miljöenheten. Vid frågor om tillstånd kontakta miljöenheten.

--	--	--	--	--

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

Beslutet får verkställas först fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och 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: 34 164 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

Åtgärden avser nybyggnad av ett fritidshus på en tidigare obebyggd fastighet.

Byggnaden kommer ha fasad av liggande träpanel målad i faluröd kulör och tak av svart plåt.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i slutet på Nabbvägen. Området karakteriseras av bebyggelse intill Löttorps tätort i norr och jordbruksmark/skog i söder. Byggnaden placeras i ett skogsparti som idag är igenväxt med sly.

Området gränsar till verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät antingen som avtalskund eller upptas i verksamhetsområde.

Området ligger inom vattenskyddsområde –ytvattenskyddszon.

Området ligger inom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Löttorp men platsen är inte utpekad i något avsnitt utan är ej utredd mark. Ligger i utkanten av någon kulturmiljö enligt FÖP men ej inom riksintresse för detta.

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

Det finns inga rödlistade eller fridlysta arter rapporterade i området. Vid besök på platsen noterades några yngre askar längs med vägen. Platsen består av igenväxt slyskog, inga övriga naturvärden. Enligt sökande så har de börjat rensa bort sly för att öppna upp och glesa ut så de andra träden får möjlighet att utvecklas.

Området ingår i den regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet (Alvedsjö)

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit till dags datum, grannar har till 2025-08-18 på sig att yttra sig.

Bygglov söks direkt. Något förhandsbesked finns ej så hela lokaliseringsprövningen görs i bygglovet.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Beslut miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott § 109 2025-08-13

Tjänsteskrivelse, 2025-08-01

Planritning, 2025-08-27

Ansökan, 2025-07-07

Situationsplan i pdf, 2025-07-07

Fasadritning, 2025-07-07

Planritning, 2025-07-07

Bedömning

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse. Den ansökta åtgärden kompletterar befintlig bebyggelse och passar bra in i bebyggelseområdet.

Vatten och avlopps kan lösas då kommunalt VA finns i området.

Tillfartsväg finns längs med Nabbvägen.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § PBL.

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 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

--	--	--	--	--



§ 147

Övrig information

Dagens sammanträde

- Miljö- och byggnadsnämnden efterfrågar en genomgång av de förväntade ändringarna i plan- och bygglagen (PBL).

Miljö- och byggchef informerar att en sådan genomgång kommer att genomföras vid nästa nämndsammanträde.

- En ledamot informerar förvaltningen att man upplever störningar när man använder sig av e-tjänsten "Bygga och bo" i kartportalen.

Nämndsekreteraren tar med sig synpunkten och ska informera ansvarig person inom förvaltningen om det pågående problemet.

- Samverkan med Mörbylånga kommun inom miljö- och hälsoskyddsområdet har initierats. Presidierna har bokat ett möte till den nionde oktober.

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: 2025-09-02 12:56:12

BankID refno: 01990a11-a54a-7cfd-84b7-8f7ded067052



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: MARIE-HELEN STÅHL

Date: 2025-09-03 08:59:16

BankID refno: 01990e5f-334f-782a-a0d8-85dbe24c5578



Ledamot: Marie-Helen Ståhl

Signed by: JOHAN AUGUST NORDANGÅRD

Date: 2025-09-03 09:04:01

BankID refno: 01990e63-8df6-7de4-a641-f0968e3fc8b0



Johan August Nordangård