



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:40	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S) Axel Andersson (C) Marcel van Luijn (M)	
Övriga närvarande	Mathilda Hjelm, nämndsekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef David Nyberg Valentinsson, miljöchef Hilda Lindahl, byggchef Martina Olsson, alkoholhandläggare § 5 - 6 Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare § 8 - 9 Lovis Moreau, bygglovshandläggare § 10 - 11 Martin Olsson, bygglovshandläggare § 14 - 15 Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 16 - 17	
Justerare	Axel Andersson	med Marcel van Luijn som ersättare
Justeringens plats och tid	Digitalt 2026-01-20	
Underskrifter	Sekreterare Mathilda Hjelm	
	Ordförande Lars Ljung	
	Justerare Axel Andersson	

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2026-01-21

Datum då anslaget tas ned

2026-02-11

Förvaringsplats för protokollet Digitalt i diariet



Innehållsförteckning:

§ 1	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 2	Anmälan om jäv		4
§ 3	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 4	Förslag från Camping-Öland beträffande sop- och sorteringsstationer	2025/28	6 - 8
§ 5	Tillsynsplan 2026	2026/11	9 - 10
§ 6	Riktlinjer för alkoholserving och folkölsförsäljning	2026/12	11
§ 7	Avgift för hushållskompostering	2026/13	12 - 13
§ 8	RÄPPLINGE-STRANDTORP 3:15 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2025/932	14 - 17
§ 9	FÖRA 6:7 Strandskyddstillsyn Åtgärder utförda utan dispens	2025/22	18 - 24
§ 10	BÖDA 1:74 Bygglov för ändrad användning av hantverkslokal	2025/929	25 - 27
§ 11	VEDBORM 2:14 Bygglov för parkeringsplats klass 2	2025/826	28 - 30
§ 12	AMFION 7 Åtgärder utförda utan lov för ändrad användning av butik	2025/749	31
§ 13	ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank	2025/270	32
§ 14	RÖNNERUM 2:2 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av maskinhall	2025/545	33 - 36
§ 15	VEDBORM 3:111 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnader	2025/931	37 - 40
§ 16	NORRBY 2:3 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt installation av eldstad samt komplementbyggnad	2025/880	41 - 43
§ 17	PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation	2025/955	44



§ 1

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 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

--	--	--	--	--



§ 2

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.

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

--	--	--	--	--



§ 3

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

att protokollet justeras 2026-01-20 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

--	--	--	--	--



§ 4

Förslag från Camping-Öland beträffande sop- och sorteringsstationer

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att för plank och murar inom detaljplanerat område, som placeras längre från gräns än 4,5 meter och inte strider mot detaljplanens bestämmelser, ska endast en baskarta eller förrättningskarta krävas som underlag för en situationsplan.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden har mottagit en skrivelse från Camping Öland med ett förslag gällande att campingägarna ska slippa beställa nybyggnadskartor från miljö- och byggnadsnämnden som underlag till ansökan om bygglov för plank.

Det krävs bygglov för murar och plank inom detaljplanerat område om de är högre än 1,2 meter. Inom 3,6 meter från en byggnad är det möjligt att uppföra ett plank på upp till 1,8 meter utan bygglov, så länge det följer detaljplanens bestämmelser.

Det krävs bygglov för upplag större än 15 m² inom detaljplan och 50 m² utom detaljplan, sammantaget ytan för alla upplag på fastigheten. Detta gäller till exempel soptunnor, byggmaterial och vinterförvaring av husvagnar.

När en fastighet ligger inom detaljplanlagt område ställer miljö- och byggnadsnämnden krav på en nybyggnadskarta som underlag till den situationsplan som sökande behöver skicka in med sin bygglovsansökan. Anledningen till detta är att säkerställa korrekta gränser, avstånd och byggnadsarealer för handläggning av bygglov.

Camping-Öland vädjar nu om att slippa krav på nybyggnadskarta vid uppförande av plank. Enligt Camping Ölands skrivelse förändrar Borgholm Energi AB sin sophämtning och det kommer sannolikt leda till att flera campingägare inom kort kommer att inkomma med en ansökan om bygglov för uppförande av plank.

Enligt Borgholm Energi AB införs dock inga nya krav. Kravet som ställs är farbar väg enligt "Riktlinjer för farbar väg 2020-12-17 §256".

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Beslut MBN 2025-12-17 § 208

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Borgholms kommun ska behandla sina sökande lika enligt likställighetsprincipen. Därmed bör samma krav ställas gällande nybyggnadskarta på privatpersoner som på företag.

För åtgärder som plank och mur inom detaljplanerat område, som placeras längre från gräns än 4,5 meter och inte strider mot detaljplanens bestämmelser, ser förvaltningen inte att behovet av nybyggnadskarta finns. Där kan situationsplanen i stället baseras på en baskarta eller en förrättningskarta.

Då campingar i de flesta fall ligger inom detaljplanerat område krävs det bygglov när de sammantagna upplagen på fastigheten överstiger 15 m², detta kommer sannolikt vara fallet för många av de campingar som står bakom skrivelsen. Till ett bygglov för upplag inom detaljplanerat område krävs en nybyggnadskarta.

Miljö- och bygnadsavdelningen har även uppmärksammat att det i flera detaljplaner för campingar finns stora ytor som är belagta med användningsbestämmelser eller egenskapsbestämmelser som gör att det inte är möjligt att bevilja bygglov för plank, mur eller upplag.

Med hänvisning till ovanstående kommer endast de campingar där ytan som upptas av soptunnor är under 15 m², samt de som har mark som är möjlig att bebygga enligt detaljplanen, vara hjälpta av ett sådant beslut som föreslås.

Konsekvensanalys

Alternativ 1:

Positiva

- Uppdaterad kartkvalitet (gränser och byggnader) på de platser där nybyggnadskarta beställs och inmätning görs.
- Risk för felbedömning i bygglov minskar och grunden till beslutet blir säkrare då planbestämmelser och rättigheter redovisas i kartan.

Negativa

- Ytterligare administration och kostnader för campingar som redan upplever att de kommer att ha kostnader för att lösa sophantering.

Alternativ 2:

Positiva

- Mindre administration och lägre kostnader för de som ska uppföra plank eller mur.

Negativa

- Risk för felaktigt placerade staket och murar på grund av felmarginaler på upp emot 4,5 meter i gränskvalitet på vissa platser. Är de beslutsgrundande handlingarna felaktiga kan det

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

--	--	--	--	--

leda till att beslut om bygglov upphävs i efterhand.

- Det finns risk att ledningsrätter och andra områden som inte får bebyggas bebyggs när de inte redovisas i kartunderlag som skickas in. Detta kan leda till att fastighetsägaren behöver riva i efterhand.

- Färre inmätningar innebär en sämre gränskvalité i kommunkartan.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet gällande förslaget från Camping-Öland beträffande sop- och sorteringsstationer.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till Camping-Öland

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

--	--	--	--	--



§ 5

Tillsynsplan 2026

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att anta tillsynsplanen för tillsyn av serveringstillstånd, tobaksförsäljningstillstånd, tobaksfria nikotinprodukter, detaljhandel eller servering av folköl samt försäljning av receptfria läkemedel avseende år 2026.

Ärendebeskrivning

Syftet med tillsynsplanen är att skapa en tydlig struktur för Borgholms kommuns tillsynsarbete. Eventuella fokusområden ska framgå av tillsynsplanen för att möjliggöra prioriteringar och en ändamålsenlig användning av resurser. Tillsynen omfattar olika former av tillsyn och kan delas in i förebyggande tillsyn, inre tillsyn, yttre tillsyn samt samordnad tillsyn. Tillsynsarbetet ska bidra till att säkerställa att gällande lagstiftning, villkor och kommunala riktlinjer efterlevs samt verka för en ansvarsfull alkoholserving i syfte att förebygga och motverka olägenheter för folkhälsan samt upprätthålla ordning och säkerhet i samhället.

Av förarbetena till alkohollagen (2010:1622) framgår att syftet med att upprätta en tillsynsplan är att öka förutsättningarna för att tillsynsverksamheten fungerar på ett effektivt sätt över hela landet, ge mindre utrymme för utebliven eller otillräcklig tillsyn och att bidra till ökad kostnadseffektivitet. Det uttalas även att tillsynsplanerna kan vara årliga eller fleråriga men bör revideras vid behov. De ska tillsändas länsstyrelsen efter att de upprättats eller reviderats och fungera som ett stöd i dialogen mellan länsstyrelserna och kommunerna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Tillsynsplan 2026 – Borgholms kommun

Bedömning

Av 9 kap 2 § tredje stycket alkohollagen (2010:1622) framgår att kommunen ska upprätta en tillsynsplan för serveringstillstånd. Tillsynsplanen ska lämnas till länsstyrelsen. Tillsynsplanen ska vara antagen och följas upp av ansvarig nämnd.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Martina Olsson, alkoholhandläggare redogör för ärendet gällande tillsynsplan för 2026.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen Kalmar län

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

--	--	--	--	--



§ 6

Riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att besluta om revidering av Borgholms kommuns riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning enligt bifogat förslag.

Ärendebeskrivning

Borgholms kommuns riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning antogs den 24 januari 2024. Lagen om gårdsförsäljning av alkoholdrycker trädde i kraft den 1 juni 2025. Eftersom gårdsförsäljning av alkoholdrycker ska omfattas av kommunernas riktlinjer finns behov av att miljö- och byggnadsnämnden reviderar gällande riktlinjer.

I samband med ändringen har även vissa mindre justeringar genomförts, vilka framgår av bilagan. Förslag till reviderade riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning- Borgholms kommun
Förslag till reviderade riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning

Bedömning

Enligt 8 kap. 9 § alkohollagen (2010:1622) är kommunerna skyldiga att informera om vad som gäller enligt alkohollagen och anslutande föreskrifter. Därutöver ska kommunen, enligt samma bestämmelse, ha riktlinjer för tillämpning av föreskrifterna i kommunerna.

Riktlinjerna bör revideras regelbundet och ska vara aktuella.

Dagens sammanträde

Martina Olsson, alkoholhandläggare redogör för ärendet gällande riktlinjer för alkoholservering och folkölsförsäljning.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Länsstyrelsen Kalmar län

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

--	--	--	--	--



§ 7

Avgift för hushållskompostering

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

Att sänka avgiften för kompostering av matavfall från 2 458 kr till 1 226 kr (2 timmars handläggningstid till 1 timmes handläggningstid)

Ärendebeskrivning

Nuvarande avgift för anmälan om hushållskompostering uppgår till 2 timmar handläggningstid á 1 226 kr enligt 2026 års taxa.

Nuvarande avgift bedöms vara relativt hög i förhållande till ärendets omfattning och riskerar därmed att verka kontraproduktiv genom att minska incitamenten för hushåll att kompostera i hemmet. En sänkt avgift bedöms bidra till att avgiftsnivån inte utgör ett hinder för invånare som vill ta ansvar för en mer miljömässigt hållbar hantering av sitt hushållsavfall.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Beräkningsunderlag 1

Bedömning

Den faktiska handläggningstiden i samband med införandet av en ny e-tjänst under första kvartalet 2026 bedöms handläggningen effektiviseras, vilket medför att den faktiska handläggningstiden beräknas uppgå till cirka en timme per ärende.

Mot denna bakgrund föreslås att avgiften justeras till 1 timme handläggningstid. Efter indexhöjning innebär detta en avgift om 1 226 kr (1 timmes handläggningstid). Förslaget innebär en avgiftsnivå som bättre speglar tiden för ärendets hantering med administration och handläggning.

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

--	--	--	--	--

Anmälan/ansökan från fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare att på fastigheten själv kompostera eller på annat sätt behandla annat avfall än trädgårdsavfall som kommunen ansvarar för (exempelvis latrinkompost).	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614) 15 kap. 20 §MB	2 tim
Anmälan/ansökan från fastighetsinnehavare eller nyttjanderättshavare att på fastigheten själv kompostera matavfall.	5 kap 15 § avfallsförordningen (2020:614) 15 kap. 20 §MB	Ny: 1 tim

Tabell 1. Ändringar i beräkningsunderlag (taxebilaga) 1.

Någon ändring i andra kompostärenden, exempelvis latrinkompost, ändras inte då handläggningstiden i dessa ärenden är något längre.

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, byggchef redogör för ärendet gällande avgift för hushållskompostering.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till kommunfullmäktige
Beslutet skickas till avdelningschef Karin Bergman

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

--	--	--	--	--



§ 8

RÄPPLINGE-STRANDTORP 3:15 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med tillhörande garage.
- att meddela negativt förhandsbesked för byggnation av garage intill befintligt hus på fastigheten.

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 § 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 inkom till miljö- och byggnadsnämnden den 24 november 2025 och bedömdes efter komplettering med situationsplan vara komplett den 12 december 2025. Ansökan gäller förhandsbesked för ett nytt bostadshus med tillhörande garage på den nordöstra delen av fastigheten Räpplinge-Strandtorp 3:15. Dessutom ansöks för ett garage intill det redan befintliga huset på fastigheten.

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

--	--	--	--	--

Området ligger utanför verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Sökanden avser att ordna enskilt avlopp och ansluta till kommunalt vatten.

Fastigheten ligger utanför detaljplan och utanför sammanhållen bebyggelse i slänten ner från landborgskanten och Gamla landsvägen Strandtorp. Landskapet utgörs av jordbruksmark omgivet av större trädklädda stråk i nord-sydlig riktning. Mot landborgskanten finns torrare ängsmarker/alvarmarker som betas.

Längs kusten finns ett vidsträckt ädellövskogsområde "Kustädellövskogen mellan Borgholm och Halltorp". Del av detta område "Strandtorp" är Natura 2000 som utgörs av ett större, ädellövträdsdominerat lövskogsområde huvudsakligen av naturskogskaraktär med stort värde för fauna och flora. Själva fastigheten ingår inte i detta område, men även det mindre stråk av lövskog som fastigheten ligger i har lång kontinuitet och höga naturvärden. En kontroll i Artportalen visar att det finns många rödlistade arter. Området omfattas också av Länsstyrelsens kulturvårdsplan "Räpplinge socken" med sin bebyggelse i odlingslandskapet med en mängd fornlämningar.

Området omfattas även av de generella riksintressen (RI) som gäller för hela Öland, RI obruten kust samt RI turism och rörligt friluftsliv.

Fastigheten besöktes av förvaltningen den 19 december 2025. Vid besöket konstaterades att mycket av de naturvärden som funnits har försvunnit. Det finns endast en mindre del kvar av träden i området, bland annat på den plats som skulle behöva tas i anspråk för att kunna uppföra det nya bostadshuset.

Naturvärdesinventering

År 2020 sökte fastighetsägaren förhandsbesked (dåvarande fastighetsbeteckning Räpplinge-Strandtorp 3:4) och i detta ärende begärdes att en naturvärdesinventering skulle göras. En fältinventeringen utfördes den 19 november 2020 av konsulten Calluna och naturvärdesobjekten i området bedöms vara en kalk-gräsmark (klass 2), en ädellövskog (klass 3) och en brynmiljö (klass 3). Det fanns inga områden som bedömdes ha lågt naturvärde. En del av de värden man hittat vid inventeringen tyder på en skoglig kontinuitet som är mycket viktigt för många arter. Gammal skog är en alltmer sällsynt habitat i landet och därför skyddsvärd.

Det positiva förhandsbeskedet från den 25 februari 2021 är skrivet utifrån kunskapen om de höga naturvärden som finns på platsen. Det finns i beslutet upplysning om placering av byggnaden enligt utpekad plats i naturvärdesinventeringen samt upplysning om att samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken (MB) ska hållas med Länsstyrelsen innan någon form av markgrepp görs.

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig men inga yttranden har inkommit.

Förvaltningens förslag till att lämna ett negativt förhandsbesked har kommunicerats med sökanden.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Ansökan 2025-11-24,
Situationsplan 2025-12-15

Bedömning

Lagstöd

Ett förhandsbesked innebär en prövning av om den planerade åtgärden är lämplig på den aktuella platsen. Lokalisering är en grundläggande princip i denna bedömning. I 2 kap. PBL anges de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse, med hänvisning även till MB.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk placeras och utformas på ett sätt som är anpassat till markens förutsättningar, stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena. Utformningen ska bidra till en god helhetsverkan.

Vidare föreskriver 2 kap. 2 § PBL att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som är mest lämpade med hänsyn till områdets beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt användning som främjar en god hushållning ur allmän synpunkt. Vid planläggning och vid prövning av bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. MB tillämpas.

Motivering

Miljö- och byggavdelningens bedömning är det på fastigheten inte kan tillåtas att ansökt åtgärd gällande nytt bostadshus med tillhörande garage genomförs då en byggnation påtagligt skulle försämra de förhållanden som gör att det finns höga naturvärden där. De kvarvarande delarna av skogen skulle behöva tas ner och det är till träden som många av de utpekade värdena är knutna.

I beslut från miljö- och byggnadsnämnden om positivt förhandsbesked från februari 2021 finns upplysningar om att skydda områdets naturvärden och samråda med länsstyrelsen före ingrepp. Förvaltningen bedömde vid handläggningen av detta beslut att inga byggnader skulle placeras inom tomtens norra del på grund av höga naturvärden och skyddade träd.

Stora delar av den skog som vuxit på fastigheten har tagits ner. Således har redan delar av den värdefulla skogen tagits bort, vilket gör det än viktigare att skydda kvarvarande trädklädd mark som finns där bostadshuset är tänkt att uppföras enligt den aktuella ansökan.

Förvaltningen bedömer således sammanfattningsvis

1. att de ansökta åtgärderna inte uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL samt att åtgärderna strider mot hushållningsbestämmelserna i kap. 3 och 4 MB.

Med hänvisning till ovanstående kommer förvaltningen att föreslå att miljö- och byggnadsnämnden avslår ansökan. Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att de sökta åtgärderna inte kan tillåtas.

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

--	--	--	--	--

Övrigt

För övrigt är befintligt bostadshus på fastigheten placerat längre norrut än vad som uppgavs i ansökan om bygglov. Slutbesked har visserligen meddelats, men sökanden uppgav att man följt bygglovet vilket i så fall är en oriktig uppgift.

Miljö- och byggavdelningen har tagit kontakt med Länsstyrelsen för att få veta om 12:6-samråd hållits för att ta ner vegetation och anlägga väg då påverkan av dessa åtgärder bedöms vara mycket omfattande.

Länsstyrelsen har meddelat att man haft ett 12:6 samråd avseende anläggande av vägen. Länsstyrelsen har öppnat ett tillsynsärende då föreläggande i 12:6-samrådet inte verkar ha följts och då övriga åtgärder som gjorts på fastigheten inte har samråtts om.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet gällande förhandsbesked.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Lars Ljung (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med tillhörande garage och bifall till att meddela negativt förhandsbesked för byggnation av garage intill befintligt hus på fastigheten.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar bifalla till att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med tillhörande garage och att meddela negativt förhandsbesked för byggnation av garage intill befintligt hus på fastigheten.

Beslutet skickas till

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



FÖRA 6:7 Strandskyddstillsyn Åtgärder utförda utan dispens

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att förelägga [REDACTED] såsom fastighetsägare till Föra 6:7, enligt 26 kap 9 § miljöbalken (MB), att ta bort från strandskyddat område:

1. delar av byggnad nr. 1, södra delen, så att endast 10 m² återstår,
2. delar av byggnad nr. 2, södra delen, så att endast 25 m² återstår,
3. överbyggd altan och trädäck tillhörande byggnad nr. 2,
4. hygienutrymme med dusch, handfat och förbränningstolett från byggnad nr. 2,
5. dragna vattenledningar mellan brunn och byggnad nr. 2,
6. staket/stängsel och grind som omgärdar de tre byggnaderna.

De återstående fasaderna på byggnad 1 och 2, får inte förses med fönster mot söder.

Marken som blottas vid borttagande av byggnader/byggnadsdelar ska återställas genom att större sten tas bort och att marken utjämnas.

Åtgärderna ska vara utförda senast 10 månader efter att beslutet vunnit laga kraft. När åtgärderna är utförda ska miljö- och byggnadsnämnden kontaktas för ett platsbesök.

Föreläggandena förenas med ett löpande vite om 50 000 kr för varje ny påbörjad månad efter att beslutet vunnit laga kraft. Detta innebär att om någon av beslutspunkterna 1–6 inte är utförda inom utsatt tid begär miljö- och byggnadsnämnden utdömande av vite, (26 kap 14 § MB).

För övrigt förbjuder miljö- och byggnadsnämnden er att:

- använda sjöbodarna som bostad,
- klippa gräs inom strandskyddat område, mer än två meter utanför sjöbodarna,
- klippa gräs inom strandskyddat område mer än fem meter utanför hamnområdet.

Miljö- och byggnadsnämnden förelägger er att i efterhand söka en strandskyddsdispens för redan anlagd brygga om inte bryggan behövs för näringen (fisket). Fisket ska dock ge ett tillskott av betydelse till näringsidkarens försörjning, detta måste kunna styrkas. Redovisning ska ske till miljö- och byggnadsnämnden senast tre veckor efter beslutet vunnit laga kraft.

--	--	--	--	--

Avgift: 14 316 SEK. Fakturan skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Lagstöd

Föreläggande enligt 26 kap 9, 21 § MB.

Föreläggande med vite enligt 26 kap 14 § MB 2, 7, 9, 26 och 28 kap. MB.

Ärendebeskrivning

För platsen gäller utökat strandskydd om 300 meter.

De generella strandskyddsbestämmelserna på 100 meter infördes 1975 på platsen. Anläggningar och anordningar som är utförda före 1975 kräver ingen strandskyddsdispens för att vara lagliga om strandskydd inte rått på platsen dessförinnan. Förutsättningen för att detta ska gälla är att anläggningarna inte ändrats i omfattning eller utformning samt att de oavbrutet funnits på samma plats sedan 1975.

Miljö- och byggnadsnämnden har vid ett flertal tillfällen varit på platsbesök inom strandskyddade områden i Föra. I samband med ett platsbesök 2025-01-10 noterades att det troligen har utförts åtgärder som strider mot strandskyddet på Föra 6:7. Miljö- och byggnadsnämnden bedömde efter genomgång av tidigare dispenser och flygfoton, samt från övrigt underlagsmaterial, att det sannolikt har utförts olovliga åtgärder på fastigheten. Miljö- och byggnadsnämnden upprättade ett tillsynsärende 2025-01-10.

Fastigheten ligger vid Ölands östra kust, sydöst om Föra. Det finns på fastigheten tre byggnader som ligger inom ett avstånd om cirka 20–35 meter från strandlinjen. Byggnad 1 har en giltig dispens från strandskyddet från 1983 (sjöbod, avsedd för husbehovsfiske om 8,6 m²). Idag har sjöbodens yta mer än fördubblats till cirka 20 m² och används för övernattnig. El drogs in för ca 5 år sedan.

Byggnad 2 har ersatts med en ny byggnad och utgörs nu av ett bostads/fritidshus. Byggnaden har indraget vatten och avlopp, där spillvattnet avleds till en stenkista. Det finns även en installerad förbränningstolett i hygienutrymmet. Byggnad 2 har även försetts med stora panoramafönster mot havet i öster, söder och väster.

En strandskoning har anlagts på fastigheten. En strandskoning är en sådan åtgärd som kan kräva dispens från strandskyddet om den uppförs på fast mark, se bilaga. Om strandskoningen bedöms påverka vattenmiljön kan det även krävas ett beslut om vattenverksamhet. Miljö- och byggnadsnämnden har ställt fråga till Länsstyrelsen om åtgärden ingår i vattenverksamhet. Länsstyrelsen svarade den 12 februari 2025, att då skoningen ligger högre upp på land är det en bedömning för miljö- och byggnadsnämnden om det krävs dispens.

Miljö- och byggnadsnämnden har ställt fråga till kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen avseende bortplockade stenmurar/garnhagar inom strandskyddad mark, se bilaga. Länsstyrelsen meddelade de 13 februari 2025 att de öppnat ett tillsynsärende gällande stenmuren/murarna.

Gällande flytbryggan meddelade Länsstyrelsen 2025-03-18, att vattenverksamheter som

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

--	--	--	--	--

avser uppförande eller ändring av brygga, enligt definition nedan, i enlighet med MB 11 kap. 12 §, generellt inte uppenbart skadar vare sig allmänna eller enskilda intressen i sin inverkan på vattenförhållanden och är inte tillstånds- eller anmälningspliktigt om,

- bryggkonstruktionen är antingen en flytbrygga, en brygga anlagd på stenkistor eller en pålad brygga och, bryggkonstruktionen uppgår till maximalt 30 m² med en maximal bredd av 1,5 m och, vatten, vid normalvattenstånd, kan röra sig fritt under minst 75 % av bryggans yta och,
- anläggandet utförs i sjö eller kustvatten och,
- anläggandet inte utförs inom skyddade områden så som nationalpark, naturreservat, Natura 2000-område och biotopskyddsområden och,
- anläggandet inte utförs under perioden 15 mars – 15 juli för att inte störa lekande fisk eller häckande fåglar.

Uppförande eller ändring av brygga enligt ovan definition kan kräva dispens från strandskyddsbestämmelserna, MB 7 kap. 13–15 §§.

Miljö- och byggnadsnämnden kommunicerade förslag till föreläggande med fastighetsägarna den 11 februari 2025 och begärde att utförda åtgärder skulle redovisas. Fastighetsägaren efterfrågade därefter ett möte med miljö- och byggnadsnämnden som hölls den 3 mars 2025. Ett yttrande lämnades in till miljö- och byggnadsnämnden den 21 mars 2025, se bilaga.

Flera av åtgärderna har krävt både strandskyddsdispens och bygglov. Förutom att det finns dispens och bygglov för sjöboden om 8,6 m², saknas ansökningar och beslut om strandskyddsdispenser och bygglov i miljö- och byggnadsnämnden diariesystem. Det saknas även anmälan eller beslut om utsläpp av spillvatten (enskilt avlopp) samt för hantering av hushållsavfall på fastigheten.

Bakgrund och bedömning

För platsen gäller ett utökat strandskydd om 300 meter, delen mellan Föra-Kårehamn. Enligt bestämmelserna i MB 7 kap. 15 §, är det förbjudet att inom strandskyddsområde uppföra nya eller ändra byggnader, anläggningar eller anordningar, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Det råder dessutom förbud mot åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. För att uppfylla bestämmelserna i miljöbalken har myndigheten en skyldighet att utföra tillsyn.

Samrådsskyldighet enligt 12 kap 6 § MB råder vad gäller utfyllnad, schaktning eller tippning inom strandskyddsområde utanför tomtplats. Samrådet ska dock inte likställas med en ansökan om strandskyddsdispens. Detta görs utöver ett 12:6-samråd.

Efter studier av årsvisa flygfoton, foton från 2011, samt inlämnat yttrande från fastighetsägare (2025-03-21) där äldre foton över byggnaderna redovisas, kan det konstateras att följande åtgärder har utförts på fastigheten, se bilagor,

- 1940-tal, en sjöbod uppförd,

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

--	--	--	--	--

- Cirka 1960-tal, en sjöbod med garnhage,
- Cirka 1975, tre sjöbodar, varav två inom garnhage,
- 1980-tal, 4 sjöbodar
- 2002, fem sjöbodar med utökad inhägnad runt fyra av bodarna, sjöbod nr. 2 har ändrat karaktär,
- 2005, fem sjöbodar, utbyggd altan vid sjöbod nr. 2 samt vindskydd och trädäck vid sjöbod nr.1,
- 2008, fyra sjöbodar, den nordvästra boden, borta/riven, platsen tom,
- 2011, fortfarande fyra inhägnade sjöbodar, brygga kan ses vid vattnet, se foton från 2011,
- 2013, inga förändringar,
- 2015, tre sjöbodar, boden i sydvästra hörnet av inhägnaden är borta, sjöbod nr. 2 har ändrat karaktär, byggts ut, delar av tidigare inhägnad mot norr och sydväst är borta,
- 2017, tre sjöbodar, altan/trädäck har byggts över med tak på sjöbod 2 mot öster. På södra delen av byggnad 2 har en uteplats anlagts cirka 20 m². Stranden har förstärkts i början på pirens östra del, cirka 15 meter söder om bod 2.
- 2019, uteplats intill sjöbod 2 har försetts med vindskydd eller liknande, platsen har försetts med inhägnad mot söder,
- 2021, tre sjöbodar, ingen förändring sedan 2019,
- 2023, tre sjöbodar, sjöbod 2 har byggts ut mot söder, cirka 20 m² (ytan som tidigare bestod av en altan). En rastgård har uppförts i anslutning till byggnad 2 mot öster, strandskoningen cirka 15 meter söder om byggnad 2 bedöms ha utökats.
- 2025-01-10, inspektion på plats visar att byggnad 2, cirka 90 m², är inredd som ett fritidshus med kök, matsal och hygienutrymme som innehåller dusch, tvättställ och förbränningstolett. De två övriga byggnaderna, 1 och 3 nyttjas sannolikt som komplement. Mot havet i öster, söder och väster är stora panoramafönster installerade. Alla byggnader är inhägnade med en yta om cirka 2 500 m².

Byggnader

Enligt yttrandet har det tidigare funnits en byggnad som använts som fritidsbostad på ungefär samma plats där byggnad 2 står. Rivning, uppförande av nya byggnader och utbyggnader har skett gradvis under årens lopp, men utförda åtgärder för byggnaderna 1 och 2 bedöms ha skett efter strandskyddets inträdande på platsen.

För byggnad 1 beviljades dispens och bygglov 1983. I beslutet villkorades en total yta om 8,6 m² för en enkel sjöbod. Sjöboden är idag cirka 20 m² stor och avviker från beslut från 1983, både i storlek och från utseende av fasad.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer vidare att byggnad 2 har rivits och ersatts med en ny byggnad på ungefär samma plats efter 1975 (se foton från 2011 och 2025). Byggnaden bedöms idag utgöra ett mindre fritidshus om cirka 90 m². Byggnaden har stora panoramafönster mot havet i väster, söder och öster. Byggnaden är inredd med bekvämligheter som bland annat kök och hygienutrymme. Det finns indraget vatten och

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

--	--	--	--	--

enligt uppgift släpps spillvattnet ut i en stenkista cirka 15 meter nordost om byggnad 2. Byggnaden har även en förbränningstolett installerad.

Bryggan

Enligt yttrandet har det tidigare funnits en brygga på fastigheten sedan 1960-talet. Bryggan nyttjas enligt uppgift av en yrkesfiskare och renoverades för cirka 10 år sedan. Om bryggan ingår i en åtgärd som behövs för näringen krävs ingen dispens. En förutsättning för att undantaget från strandskyddsreglernas förbud ska gälla, är att det är en fråga om en areell näring. Många verksamheter har dock flera olika ben att stå på och den areella näringen kanske inte alltid är näringsidkarens huvudsyssla utan en bisyssla. Bisysslor som ger ett tillskott av betydelse till näringsidkarens försörjning omfattas av undantaget. Är tillskottet bara marginellt betraktas det inte som en näring och omfattas därför inte av undantaget. Åtgärder för sådana verksamheter måste alltså ha dispens för att få utföras. Miljö- och byggnadsnämnden begär därför att inkomst från fisket ska redovisas om undantag ska gälla.

Inhägnad påverkar tillgängligheten

Området är allemansrättsligt tillgängligt och flera av åtgärderna bedöms strida mot strandskyddets syften. Det rörliga friluftslivet påverkas genom att området har privatiserats och allmänhetens tillträde till området har begränsats både genom inhägnad och ändrad användning av byggnader.

Områdets värden

Hela Öland är av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Intresset enligt 4 kap MB gäller större områden med stora natur- och kulturvärden och värden för friluftslivet. Aktuell fastighet ingår även i riksintresse för naturvärden enligt 3 kap. 6 § MB, Östra Ölands strandängar. Platsen ligger inom betesmark med bra hävd (ängs-betesmarksobjekt 2C9-QWC) och ingår i länets naturvårdsplan, Östra Ölands Sjömarker (N-36) med högsta naturvärde, klass 1. Inom och i närområdet finns flera rödlistade och hotade arter noterade (Artportalen), saltört, glasört, toppjungfrulin, smalruta och vid piren finns ålgräs. Området bedöms inneha värden för såväl friluftslivet som för djur- och växtlivet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Yttrande, 2025-03-21

Information, 2025-03-03

Åtalsanmälan, 2025-02-13

Anmälan, 2025-02-12

Kommunicering, 2025-02-11

Bilaga, 2025-02-03

Bilaga, 2025-02-03

Bilaga, 2025-02-03

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att flera av åtgärderna har utförts olovligen och saknar både dispens från strandskyddet samt bygglov. Två av byggnaderna (1 och 2) bedöms ha ändrats vad gäller såväl storlek, karaktär som användningssätt efter att strandskyddet trätt i kraft. Ett större område har även inhägnats runt byggnaderna och en flytbrygga om ca 40 m² har anlagts vid vattnet. På fastigheten då det generella strandskyddet

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

--	--	--	--	--

inträdde fanns det tre sjöbodar/byggnader inom strandskyddat område, varav två på ungefär samma plats som idag (byggnad 2 och 3).

I yttrandet påpekas att syftet med åtgärderna inte har varit att utestänga allmänheten, men i praktiken innebär utförda åtgärder just detta. Det är allmänhetens intryck av området som ska bedömas, till exempel att allmänheten kan sitta ogenerat vid en sjöbod och söka lä, tälta, slå läger eller vandra obehindrat längs havet. Så är inte möjligt idag eftersom byggnad 2 bedöms vara ett fritidshus, vilket tillsammans med komplementbyggnader och den cirka 2 500 m² stora inhägnaden privatiserar området. Byggnad 2 har stora fönster installerade mot havets alla väderstreck, vilket innebär en stor utvidgning av den privata zonen som själva byggnaden utgör. Även personer som kommer sjövägen i mindre båt och kanot kan tveka och uppleva att området är privat. Ett fritidshus är enligt Terminologicentrum ett småhus som inte är inrättat för helårsboende.

Området bedöms inneha värden för såväl friluftslivet som för djur- och växtlivet. Miljö- och byggnadsnämnden menar att även djur- och växtlivet kan påverkas negativt på platsen av åtgärderna genom att strandängarna klipps, samt att ett fritidshus har en större påverkan på djurlivet än vad en sjöbod har. Till exempel vistas människor tillfälligt vid en sjöbod, men i ett fritidshus tillåts längre vistelse med övernattnig. Östra Ölands sjömarker är ett av Europas värdefullaste fågelområden för rastning och häckning. Det rika fågellivet är helt beroendet av områdets karaktär av öppna och välhävdade betesmarker. Boende på strandängarna bedöms utgöra en störning och vara ett hinder för bland annat häckande fågel på platsen.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att flytbryggan uppgår till cirka 40 m² och ingår därmed inte i Länsstyrelsens undantagsbeslut. Det är också osäkert om vatten, vid normalvattenstånd, kan röra sig fritt under minst 75 % av bryggans yta. Fråga ska även ställas till Länsstyrelsen om bryggan bedöms vara vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd. I ett sådant ärende bedömer/beslutar Länsstyrelsen även om dispens från strandskyddet. För att bryggan ska undantas dispens ska tillskott till näringen redovisas till miljö- och byggnadsnämnden.

Gällande strandskoningen bedömer miljö- och byggnadsnämnden att åtgärden inte kräver dispens och att stenarna kan ligga kvar. Att ta bort stenen innebär sannolikt ett större ingrepp i den känsliga strandmiljön än om den får ligga kvar på platsen.

Dispens för utförda åtgärder på fast mark kan enligt 7 kap 26 § MB endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften. Med hänsyn till det starka skydd för friluftslivet och naturmiljön som gäller på platsen är utgångspunkten att stor restriktivitet bör gälla vid prövningen om dispens kan meddelas (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Miljö- och byggnadsnämnden är negativ till att dispens kan ges för åtgärder som förelagts en rättning i detta beslut då de bedöms strida mot strandskyddets båda syften.

Vid en rimlighetsavvägning utifrån såväl privata som allmänna intressen bedömer miljö- och byggnadsnämnden att föreläggandet inte är alltför långtgående avseende åtgärdernas påverkan på allmänhetens tillgänglighet och områdets naturvärden.

Platsen ligger lågt, och marken är tidvis översvämmad vid högt vattenstånd och hårda

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

--	--	--	--	--

vindar, se foton från inlämnat yttrande. Även om framtida stigande havsnivåer inte ingår i bedömning av strandskyddet anser miljö- och byggnadsnämnden att platsen inte är lämplig att bebygga med ett bostadshus.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet gällande strandskyddstilsyn.

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>.

Beslutet skickas till

Beslutet delges fastighetsägaren med mottagningsbevis och information om hur man överklagar ett beslut.

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

--	--	--	--	--



BÖDA 1:74 Bygglov för ändrad användning av hantverkslokal

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja bygglov för ändrad användning av hantverkslokal till bostadshus för fritidsboende, 77 m².

1. Kontrollansvarig krävs inte för detta arbete,
2. Startbesked beviljas. Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det,
3. Som kontrollplan gäller att efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov. Kontrollplanen utgörs i detta fall av den bifogade blanketten "Begäran om slutbesked".

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 § Plan- och bygglagen (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.

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

Efter avslutat arbete ska byggherren intyga att arbetet utförts i enlighet med beviljat bygglov och enligt gällande kontrollplan. Detta sker genom att den ifyllda kontrollplanen/blanketten begäran om slutbesked insänds till miljö- och byggnadsnämnden. Därefter utfärdas ett slutbesked och byggnaden får tas i bruk.

Förutom generell lagstiftning kan följande krav gälla:

För tillkommande fritidshus/gäststuga/lägenhet som utgör en egen självständig enhet inom fastigheten utgår extra lägenhetsavgift.

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: 13 140 kronor, 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 ändrad användning av hantverkslokal till bostadshus för fritidsboende, 77 m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 319.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 15% av fastighetsarean. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från tomtgräns, övriga byggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Fastigheten är 1470 m², byggrätten uppgår därmed till 220,5 m².

Den sammanlagda byggnadsarean för befintliga byggnader på fastigheten uppgår till 227 m².

Den byggnad ansökan avser är placerad 0,7 m från tomtgräns.

Fastigheten styckades av från Böda 1:19 2024. Lantmäteriet motiverade sitt beslut med att fastigheten blir varaktigt lämpad som bostadsfastighet och att ändringarna stämmer överens med gällande detaljplan.

Byggnaderna på Böda 1:74 är äldre komplementbyggnader till huvudbyggnaden på Böda 1:19. På fastigheten finns inget hus som är registrerat som bostadshus. För att uppföra ett planenligt bostadshus skulle befintliga byggnader behöva rivas.

Aktuell byggnad är en äldre välbevarad parstuga som skulle kunna ha uppförts som undantagsstuga. Den senast kända användningen är måleri, men byggnaden har karaktär av ett bostadshus.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § PBL. Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten Böda 1:21 skriver i sitt yttrande att de ställer sig negativa till att byggnaden används som bostad då det skulle bli en ökad insyn mot deras fastighet.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan. De menar att insynen till grannens tomt begränsas av växtlighet samt att grannens bostadshus på stort avstånd och inte i siktlinje från byggnaden ansökan avser. Vidare menar de att det skulle kunna innebära en större olägenhet om byggnaden användes som verkstad/hantverkslokal.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Yttrande, 2025-12-15
Remissvar, 2025-12-08
Remissvar, 2025-12-08
Karta, 2025-11-26
Ansökan, 2025-11-24
Planritning, 2025-11-24
Planritning, 2025-11-24

Bedömning

Aktuell byggnad bedöms ha kulturhistoriska värden och bör bevaras.

Byggnaden bedöms vara lämplig för bostadsändamål fritidsboende, åtgärden uppfyller därmed 8 kap 1§ PBL.

Byggnaden är placerad över 28 meter från bostadshuset på Böda 1:21. Insynen bedöms vara begränsad. Att omvandla byggnaden till bostad bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9§ PBL.

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

- avstånd till tomtgräns 0,7 meter mot gällande 4 meter,

Avvikelsen bedömd som en mindre avvikelse. Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 31§ PBL.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet gällande bygglov.

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>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.
Beslutet delges fastighetsägarna till Böda 1:21 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.

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

--	--	--	--	--



§ 11

VEDBORM 2:14 Bygglov för parkeringsplats klass 2

Beslut

miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov anläggande av parkeringsplats klass 2 (ställplats för husbil).

Upplysningar:

Ytan får inte hårdgöras.

Avgift: 13 140 kronor. 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

Fastigheten ligger vid Vedborms Torpagata. Området karakteriseras av spridd småhusbebyggelse.

Marken ansökan avser utgörs av jordbruksmark, bete.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägaren till fastigheten Vedborm 2:82 skriver i sitt yttrande att åtgärden skulle innebära en stor ökning av trafik med tunga fordon och att vatten- och avloppssituationen skulle påverkas negativt.

Även ägaren till Vedborm 2:13 oroas över trafik- och VA-situationen.

Ägaren till Vedborm 5:2 menar att åtgärden skulle påverka omgivningens karaktär negativt samt oroas över ökad trafik.

Vägsamfällighetföreningen uttrycker viss oro över trafiksituationen, men menar att det går att lösa i dialog med sökande.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i yttrande 2025-12-03 skrivit att de inte kommer tillåta den största typen av husbilar och att de som parkerar där kommer hänvisas till offentliga stationer för påfyllning av dricksvatten och tömningsstationer för husbilar.

--	--	--	--	--

Miljö- och byggavdelningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden som ännu inte yttrat sig.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Följebrev, 2025-12-05
Yttrande, 2025-12-05
Remissvar, 2025-11-16
Remissvar, 2025-11-16
Remissvar, 2025-11-13
Remissvar, 2025-11-11
Yttrande, 2025-10-30
Yttrande, 2025-10-23
Ansökan, 2025-10-13
Verksamhetsbeskrivning, 2025-10-13
Karta, 2025-10-13
Situationsplan, 2025-10-13
Situationsplan, 2025-10-13
Fotografi, 2025-10-13

Bedömning

Enligt 2 kap 2 § PBL ska markområden användas för det ändamål som området är mest lämpat för. Åtgärden påverkar inte framtida brukande av jordbruksmarken

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

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet gällande bygglov.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja bygglov.

Axel Andersson (C) yrkar bifall till att bevilja bygglov.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar bifalla till att bevilja bygglov.

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

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

--	--	--	--	--

delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida
<http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet delges fastighetsägarna till Vedborm 2:13 och Vedborm 5:2 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.

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

--	--	--	--	--



§ 12

AMFION 7 Åtgärder utförda utan lov för ändrad användning av butik

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att återremittera ärendet.

--	--	--	--	--



§ 13

ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att återremittera ärendet.

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

--	--	--	--	--



RÖNNERUM 2:2 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av maskinhall

Beslut

miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att förelägga [REDACTED] att inom 1 månad efter beslutet fått laga kraft: Inkomma med ansökan om bygglov och erforderliga handlingar som behövs för lovprövningen.
- att ta ut en byggsanktionsavgift om 189 630 kr av [REDACTED] för att på fastigheten Rönnerum 2:2 ha påbörjat byggnation av maskinhall innan startbesked utfärdats.
- att avgiften om 379 260 kr inte står i rimlig proportion till överträdelsen och därmed ska sättas ner till hälften, 189 630 kr.

Upplysningar

Avgiften ska betalas inom två månader efter att beslutet har fått laga kraft. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet får laga kraft tidigast tre veckor efter att de berörda har tagit del av beslutet.

Avgift: 189 630 SEK. Faktura skickas senare.

Ärendebeskrivning

Den 18 juni 2025 upprättades ett ärende vid byggenheten avseende misstänkt olovlig nybyggnation av en maskinhall på fastigheten Rönnerum 2:2.

Den 29 oktober 2025 kontaktade [REDACTED], anhörig till fastighetsägaren [REDACTED], byggenheten och uppgav att maskinhallen fortfarande var under uppbyggnad. Han uppgav vidare att byggnaden ersatt en tidigare ladugårdsbyggnad som rivits på fastigheten och att den nya byggnaden är avsedd att användas som maskinhall för jordbruksverksamhet.

Den 10 november 2025 genomförde byggenheten ett tillsynsbesök på plats. Vid besöket uppmättes byggnaden till 30 × 12 meter (se bilaga, Tillsynsprotokoll).

Ett yttrande från fastighetsägarna och [REDACTED] inkom i samband med att ärendet togs upp i miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott den 3 december 2025. Det beslutades då att återremittera ärendet till arbetsutskottets sammanträde i januari för ytterligare beredning till följd av det yttrande som inkommit.

--	--	--	--	--

Enligt uppgifter från kommunens miljöenhet har jordbruksverksamhet tidigare bedrivits på fastigheten av [REDACTED] men denna verksamhet anmäldes som vilande år 2021. Genom analys av satellitbilder har nämnden kunnat konstatera att uppförandet av maskinhallen skett någon gång mellan den 8 februari 2024 och den 24 april 2025 (se bilaga, Foto 1–2). Maskinhallen uppfördes därmed efter det att jordbruksverksamheten på fastigheten anmäls som vilande. Miljö- och byggnadsnämnden kan inte finna att något bygglov eller startbesked har beviljats för åtgärden.

Förvaltningen har funnit uppgifter om att [REDACTED] driver elfirman [REDACTED] där även [REDACTED] är anställd (se bilaga, Företagsbevisning 1).

Den aktuella åtgärden har utförts utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Förvaltningen har skickat ytterligare en begäran om yttrande till fastighetsägarna, sista dag att inkomma med yttrande är den 22 januari 2026. Där informeras även om miljö- och byggnadsnämnden skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. Brevet innehöll information om möjligheten att rätta det som olovligen har utförts och på så sätt undvika sanktioner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Fotografi, 2025-12-30
Fotografi, 2025-12-30
Yttrande, 2025-12-02
Fotografi, 2025-11-10
Fotografi, 2025-11-10
Protokoll, 2025-11-10

Bedömning

Lagstöd

9 kap. 2 § PBL
9 kap. 3 § PBL
10 kap. 3 § PBL
11 kap. 5 § PBL
11 kap. 51–53 §§ PBL
11 kap. 17 § PBL
11 kap 54 § PBL
9 kap. 6 § 4.p PBF

Motivering

Enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL krävs bygglov för nybyggnad. Av 9 kap. 3 § PBL följer att bygglov inte krävs för ekonomibyggnader inom område som inte omfattas av detaljplan, under förutsättning att byggnaden används för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring. Enligt praxis får frågan om en byggnad på en jordbruksfastighet ska betraktas som en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk, eller jämförlig näring

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

--	--	--	--	--

avgöras efter en helhetsbedömning där särskild hänsyn ska tas till byggnadens karaktär, arten av den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden samt omfattningen av denna verksamhet och dess anknytning till övrig verksamhet på fastigheten (se bland annat RÅ 1999 ref.57). För att en bisyssla skall omfattas av undantaget, skall näringen medföra ett tillskott av betydelse till näringsidkarens försörjning. Hobbyverksamhet omfattas därför inte (Prop. 1997/98:45 del 2 s.87).

Fastighetsägarna, inklusive [REDACTED] har angett i sitt yttrande att byggnaden utgör en ekonomibyggnad som är nödvändig för jord- och skogsbruk på fastigheten, som är taxerad som jordbruksfastighet. Byggnaden är avsedd att användas för förvaring av maskiner för sådan verksamhet. De uppger vidare att viss skogsavverkning genomfördes under år 2021 med en intäkt om cirka [REDACTED] samt att jordbruket eventuellt kan återupptas i framtiden eftersom samtliga maskiner från tiden då hela gården brukades fortfarande finns kvar. I yttrandet framgår också att åkermark är utarrenderad. Mark- och miljöoverdomstolen (MÖD) har i praxis betonat att det inte är tillräckligt att en fastighet är taxerad som jordbruksfastighet eller att mark och maskiner innehas. Vid prövningen krävs att det vid tiden för uppförandet bedrivs en faktisk näringsverksamhet som byggnaden har ett direkt och omedelbart samband med. Detta framgår av bland annat MÖD P 8249–18, där domstolen fann att en verksamhet som endast förekommit i liten omfattning, och där fastighetsägaren presenterat planer snarare än faktisk verksamhet, inte uppfyllde kravet. Planer på att återuppta verksamhet i framtiden i sig är således inte tillräckliga för att undanta bygglovsplikt. Jordbruksverksamheten anmäldes dessutom som vilande till kommunens miljöenhet 2021.

Den skogsavverkning som fastighetsägarna, inklusive [REDACTED], redovisat i sitt yttrande kan tolkas mot bakgrund av ovanstående praxis. Den redovisade skogsintäkten om [REDACTED] avser en avverkning som genomfördes flera år före byggnadens uppförande. Det har inte lämnats något underlag som visar att skogsbruk bedrevs kontinuerligt eller i sådan omfattning vid tiden för uppförandet att byggnaden var omedelbart nödvändig för verksamheten.

Vid helhetsbedömningen beaktar miljö- och byggnadsnämnden även att [REDACTED] och [REDACTED] är verksamma i företaget [REDACTED]. Enligt deras hemsida [REDACTED] uppges verksamheten ha två anställda som utför el-, tele-, data- och larminstallationer samt service. Enligt uppgifter från allabolag.se har bolaget haft en genomsnittlig omsättning per år mellan 2020 och 2024 på cirka [REDACTED] (se bilaga, Företagsbevisning 2). Även om det inte finns något krav på att all inkomst ska härröra från jord- eller skogsbruk, talar det faktum att den huvudsakliga näringsverksamheten utgörs av annan verksamhet tydligt emot att byggnaden kan betraktas som en ekonomibyggnad i PBL:s mening. Skogsbruket på fastigheten bedöms därför inte medföra ett tillskott av betydelse till näringsverksamheten och kan i detta sammanhang betraktas som hobbyverksamhet.

Mot denna bakgrund finner miljö- och byggnadsnämnden att fastighetsägarna och [REDACTED] inte har visat att den aktuella byggnaden vid tiden för uppförandet hade ett sådant direkt och omedelbart samband med aktiv jord- eller skogsbruksverksamhet som krävs för att byggnaden ska omfattas av undantaget i 9 kap. 3 § PBL. Byggnaden kan därför inte anses utgöra en bygglovsbefriad ekonomibyggnad.

--	--	--	--	--

Bygglov och startbesked krävdes således innan åtgärden påbörjades, i enlighet med 9 kap. 2 § och 10 kap. 3 § PBL. Eftersom åtgärden vidtagits utan erforderliga lov och startbesked föreligger grund för ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL, samt för uttag av byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51–53 §§ PBL. Förutsättningar föreligger även att meddela föreläggande om att ansöka om bygglov i efterhand enligt 11 kap. 17 § PBL.

Byggsanktionsavgiftsberäkning

Byggsanktionsavgiften är beräknad till 379 260 kr utifrån 9 kap. 6 § 4.p Plan- och byggförordning (2011:338), PBF. Sanktionsavgiften ska enligt denna paragraf utgöras av 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Prisbasbelopp 2025: 58 800 kr Byggnadens sanktionsarea: $360 - 15 = 345\text{m}^2$
Avgift: $(3 + 0,01 \times 345) \times 58\ 800 = 379\ 260\text{kr}$.

En byggsanktionsavgift kan sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att avgiften om 379 260 kr inte står i rimlig proportion till överträdelsen och därmed ska sättas ner till hälften, 189 630 kr.”

Dagens sammanträde

Martin Olsson, bygglovshandläggare redogör för ärendet gällande åtgärder utförda utan lov.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Lars Ljung (S) yrkar bifall till att sänka byggsanktionsavgiften med 50%.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar bifalla till att sänka byggsanktionsavgiften med 50%.

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>.

Beslutet skickas till

Beslutet delges fastighetsägarna med rekommenderat brev och delgivningskvitto samt med information om hur beslutet överklagas.

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

--	--	--	--	--



VEDBORM 3:111 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnader

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att förelägga [REDACTED], att inom 1 månad efter beslutet fått laga kraft. Inkomma med ansökan om bygglov och erforderliga handlingar som behövs för lovprövningen.
- att med stöd av 11 kap. 51 § PBL, ta ut en byggsanktionsavgift om 14 994 kronor av [REDACTED], för att på fastigheten Vedborm 3:111 ha påbörjat nybyggnad av en komplementbyggnad 1 innan startbesked har meddelats enligt PBL.
- att med stöd av 11 kap. 51 § PBL, ta ut en byggsanktionsavgift om 14 994 kronor av [REDACTED], för att på fastigheten Vedborm 3:111 ha påbörjat nybyggnad av en komplementbyggnad 2 innan startbesked har meddelats enligt PBL.

Upplysningar

Avgiften ska betalas inom två månader efter att beslutet har fått laga kraft. Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de solidariskt ansvariga för betalningen.

Beslutet får laga kraft tidigast tre veckor efter att de berörda har tagit del av beslutet.

Avgift: 29 988 SEK, faktura skickas senare.

Ärendebeskrivning

Ett tillsynsärende avseende misstänkt olovlig nybyggnation på fastigheten Vedborm 3:111 upprättades vid byggenheten den 20 november 2025. Vid granskning av ortofoton samt efterföljande platsbesök konstaterade byggenheten att det på fastigheten uppförts en byggnad för bostadsändamål om cirka 27 kvm, samt två komplementbyggnader om cirka 16 kvm vardera (se handling: Tillsynsprotokoll).

I huvudbyggnaden (1) noterades bostadsfunktioner i form av bland annat kök och vardagsrum. I ena komplementbyggnaden (2) noterades installationer och funktioner såsom tvättmaskin och dusch, samt en rökkanal monterad på fasadväggen. I ena komplementbyggnaden (3) noterades en säng. Byggnaderna är sammankopplade med ett gemensamt trädäck. På tomten fanns även en torkställning, utediskbänk, planteringar, lekställning, ett mindre förråd samt en trädgårdspaviljong.

--	--	--	--	--

För fastigheten finns ett tidigare beviljat bygglov (Dnr: B 2019–000331, beslut 2019-06-12) avseende uppförande av en förrådsbyggnad utan VA-anslutning. Vidare finns ett förhandsbesked (Dnr: L 2004–000388, beslut 2005-03-17) som medger uppförande av fritidshus på fastigheten samt på de angränsande fastigheterna VEDBORM 3:112 och VEDBORM 3:113.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Byggenheten skickat en begäran om yttrande till fastighetsägaren. Sista dag att inkomma med synpunkter är den 12 januari 2026. Där informeras även om miljö- och byggnadsnämndens skyldigheter att ta ut sanktionsavgift när någon har påbörjat en åtgärd utan startbesked. Brevet innehöll information om möjligheten att rätta det som olovligt har utförts och på så sätt undvika sanktioner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Beslut, 2026-01-05

Fotografi, 2025-12-15

Karta, 2025-12-15

Beräkning byggsanktionsavgift, 2025-12-01

Beräkning byggsanktionsavgift, 2025-12-01

Protokoll, 2025-11-20

Bedömning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900) PBL och plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

11 kap 5 § PBL

11 kap 54 § PBL

11 kap 58 § PBL

11 kap 53 § PBL

9 kap Plan- och byggförordningen

11 kap 51 § PBL

8–10 kap PBL

11 kap 17 § PBL

10 kap. 3 § PBL

9 kap. 2 § PBL

11 kap 5 § PBL

Motivering

Enligt 11 kap 5 § PBL ska byggnadsnämnden pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

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

--	--	--	--	--

Den huvudbyggnad som uppförts på fastigheten överensstämmer inte med den byggnad som det beviljades bygglov för den 12 juni 2019, då bygglovet avsåg uppförande av en förrådsbyggnad utan VA-installationer. Miljö- och byggavdelningen bedömer att den byggnad som uppförts inte utgör ett förråd, utan en byggnad med bostadsfunktioner, inklusive VA-installationer (se handling: Tillsynsprotokoll).

Byggnadens placering överensstämmer inte heller med vad som angavs i det beviljade bygglovet. Enligt den situationsplan som låg till grund för bygglovet skulle förrådsbyggnaden placeras 8 meter från fastighetsgränsen i norr och 10 meter från fastighetsgränsen i väster. Den byggnad som nu är uppförd är i stället placerad cirka 13,5 meter från fastighetsgränsen i norr och cirka 12,5 meter från fastighetsgränsen i väster (se handling: Placering-karta).

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer därmed att uppförandet av huvudbyggnaden hade krävt nytt bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL samt startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Då huvudbyggnaden bedöms vara olovligen uppförd och dessutom saknar slutbesked, bedömer miljö- och byggnadsnämnden att även de två komplementbyggnaderna på fastigheten är olovligt uppförda och därmed saknar erforderligt bygglov och startbesked.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att de uppförda byggnaderna på fastigheten överensstämmer med bebyggelsemönstret i området, vilket därmed gör det troligt att bygglov kan beviljas i efterhand.

Mot bakgrund av ovanstående beslutar Miljö- och byggnadsnämnden, med stöd av 11 kap. 17 § PBL, att förelägga [REDACTED], att inom 1 månad efter beslutet fått laga kraft: Inkomma med ansökan om bygglov och erforderliga handlingar som behövs för lovprövningen.

Byggsanktionsavgift

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap PBL ska byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift enligt 11 kap 51 § PBL. Sanktionsavgiftens storlek finns reglerad i 9 kap Plan- och byggförordningen.

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet enligt 11 kap 53 § PBL. Miljö- och byggnadsnämnden saknar tillräcklig bevisning för att överträdelsen avseende den uppförda huvudbyggnaden har skett inom den femårsperiod som krävs för att miljö- och byggnadsnämnden ska kunna besluta om byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 58 § PBL. Vid granskning av flygfoto från 2019 framgår att byggnaden ännu inte var uppförd. Av flygfoto från 2021 framgår däremot att huvudbyggnaden vid denna tidpunkt hade uppförts på fastigheten (se handling: Fotobezvisning).

Komplementbyggnaderna kan inte identifieras på flygfotot från 2021 och bedöms därmed ha tillkommit efter 2021. Miljö- och byggnadsnämnden bedömer mot denna bakgrund att byggsanktionsavgift ska tas ut avseende uppförandet av komplementbyggnaderna utan startbesked. Byggsanktionsavgiften beräknas uppgå till 14 994 kronor för vardera komplementbyggnad (se handling: Byggsanktionsavgift 1 och 2).

Det inkomna yttrandet förändrar inte miljö- och byggavdelningens bedömning.

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

--	--	--	--	--

En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet (11 kap 53 § PBL).

Dagens sammanträde

Martin Olsson, bygglovshandläggare redogör för ärendet gällande åtgärder utförda utan lov.

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>.

Beslutet skickas till

Beslutet delges ägaren av fastigheten Vedborm 3:111 med rekommenderat brev och delgivningskvitto samt med information om beslutet kan överklagas.

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

--	--	--	--	--



NORRBY 2:3 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt installation av eldstad samt komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende med 141 m² byggnadsarea (141 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea) samt installation av eldstad
- att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med 83 m² byggnadsarea (83 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea)

Rune Karlsson godtas som kontrollansvarig

Upplysningar

Sökanden informeras om, att i enlighet med 10 kap 5 § Plan- och bygglagen (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
- Bevis på färdigställandeskydd
- Energibalansberäkning
- Fuktsäkerhetsprojektering
- Konstruktionsdokumentation.

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:

- Tillstånd att inrätta eller ändra avloppsanordning. Tillstånd ansöks hos miljöenheten, Kommunledningsförvaltningen.

--	--	--	--	--

- På platsen kan skyddsvärda träd såsom lundalm finns längs kanten på fastigheten, om något skyddsvärt träd ska tas ner så krävs kontakt med länsstyrelsens naturenhet innan detta utförs.

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: Nybyggnad bostadshus med teknisk del 39 420 SEK + Nybyggnad garage utan teknisk del 15 768 SEK = 55 188 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

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i korsningen Norrby Norrmarksgata och Palmelundsvägen. Området karakteriseras av Jordbruks och mindre bybebyggelse omgärdat av jordbruksmark.

Bebyggelsen i området består av äldre röda gårdar men även omålade lador. Enligt arkitekt på kommunen så får byggnaden en form och färg som kommer komplettera befintlig bebyggelse tydligt och fint.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp går att ordna.

Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät som avtalskund.

Enligt yttrande från Borgholm energi så går det en ledning över fastigheten som har osäker sträckning. Detta måste bekräftas i fält under arbetet med markarbeten om den kommer i konflikt med någon byggnad. Sökande behöver därmed ha en dialog med Borgholm energi om detta.

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

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter inventerade i närområdet men ej på ansökt fastighet, arterna i området runt om är troligtvis knutna till omkringliggande jordbruksmark. Det kan finnas lundalm i fastighetsgräns, dessa ska sparas om de är friska.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § PBL. Inga negativa yttranden har inkommit.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Ansökan, 2025-11-06
Planritning, 2025-11-06
Sektionsritning, 2025-11-06
Fasadritning, 2025-11-06
Fasad, plan och sektioner, 2025-11-06
Situationsplan i pdf, 2025-11-06

Bedömning

Åtgärden avser nybyggnad av ett bostadshus med tillhörande garage på en tidigare obebyggd del av fastigheten Norrby 2:3 skifte 5.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Den ansökta åtgärden passar bra in i bebyggelseområdet med sin utformning och färgsättning.

Byggnaden kommer kunna kopplas till kommunalt vatten som avtalskund och miljöenheten har bedömt att enskilt avlopp sannolikt går att anordna på platsen.

Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 31 § PBL samt 8 kap 1 § PBL.

Dagens sammanträde

Emma Rosblad, byggnadsinspektör redogör för ärendet gällande bygglov.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.
Beslutet skickas till Borgholm Energi AB samt miljöenheten (enskilda avlopp) 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

--	--	--	--	--



§ 17

PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att återremittera ärendet.

Ärendebeskrivning

Sökande inkom med komplettering 2026-01-14. Med anledning av detta ska förvaltningen och ordföranden träffa sökanden.

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: 2026-01-20 17:08:58

BankID refno: 019bdc2a-326b-7614-9595-1dd241391e8a



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson
Date: 2026-01-20 18:22:46

BankID refno: 019bdc6d-a1f7-7d28-a80c-e96c832c0671



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2026-01-20 18:24:38

BankID refno: 019bdc6f-bfc1-755c-9706-3131cb5e8c35



Sekreterare : Mathilda Hjelm