



Plats och tid	ÖUC Lunchrum 09:00 – 12:12	
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 Erik Sandell, alkoholhandläggare Anita Karlsson, planarkitekt Julia Persson, Tf. tillväxtchef Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare Lovis Moreau, bygglovshandläggare	§ 37 – 40 § 41 – 42 § 41 – 42 § 43 – 44 § 45 – 47

Justerare Axel Andersson med Marcel van Luijn som ersättare

Justeringens plats och tid Digitalt senast den 2026-03-16

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 2026-03-18

Datum då anslaget tas ned

2026-04-08

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 36	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 37	Anmälan om jäv		4
§ 38	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 39	Utredning i tillsynsärende enligt alkohollagen	2026/5	6 - 10
§ 40	Information: Avskrivningsbeslut enligt alkohollagen	2026/6	11
§ 41	GULLVIVAN 8 Detaljplan ny	2023/1003	12 - 14
§ 42	KOLSTAD 3:7 Planbesked	2025/988	15 - 19
§ 43	EGBY 6:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/23	20 - 23
§ 44	HAGELSTAD 2:21 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende med eldstad samt garage	2026/29	24 - 27
§ 45	STORA RÖR 2:1 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser	2025/1008	28 - 30
§ 46	SJÖSTORP 1:77 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2025/950	31 - 33
§ 47	HERKULES 2 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	2026/8	34 - 35
§ 48	PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation	2025/955	36
§ 49	SMÖRBLOMMAN 15 Bygglov för nybyggnad av fjärrvärmeverk	2026/91	37 - 39
§ 50	ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank	2025/270	40 - 42
§ 51	YMER 1 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av plank	2025/835	43 - 45
§ 52	KILEN NORRA 2 Åtgärder utförda utan lov för tillbyggnad av bostadshus, olovlig fasadändring, olovlig rivning, olovlig komplementbyggnad, byggsanktionsavgift	2025/935	46 - 49
§ 53	Övrig information	2026/2	50



§ 36

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

--	--	--	--	--



§ 37

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 självmant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

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

--	--	--	--	--



§ 38

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 2026-03-16 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

--	--	--	--	--



Utredning i tillsynsärende enligt alkohollagen

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela [REDACTED] en erinran som innehavare av serveringstillstånd till allmänheten för serveringsstället [REDACTED] i [REDACTED] och [REDACTED] i [REDACTED]

Ärendebeskrivning

Inledning

Miljö- och byggnadsnämnden har beviljat [REDACTED] ("Bolaget") stadigvarande serveringstillstånd av alkohol till allmänheten enligt alkohollagen (2010:1622) ("AL") för servering av spritdrycker, vin, starköl och andra jästa alkoholdrycker gällande serveringsstället i [REDACTED] i [REDACTED] och [REDACTED] i [REDACTED]

Med anledning av att miljö- och byggavdelningen i sin tillsyn uppmärksammat att bolaget erhållit betalningsuppsmaningar och meddelats beslut om kontrollavgift från Skatteverket för brister i personalliggare, inte i förväg meddelat kommunen betydande förändringar i bolagets styrelse samt i en årsredovisning haft underskott av eget kapital.

Miljö- och byggavdelningen öppnade ett tillsynsärende 2025-09-04 för vidare utredning.

Uppgifter om Bolaget och dess företrädare

Miljö- och byggavdelningen gör bedömningen att följande [REDACTED] är personer som har betydande inflytande över verksamheten genom ägande, styrelseuppdrag eller tecknande av firma.

Remisser och yttranden

Miljö- och byggnadsnämnden har inhämtat yttrande från Polismyndigheten och Skatteverket. Utdrag har även gjorts från SYNA kreditupplysning & Marknadsinformation.

Polismyndigheten har i yttrande daterat den 19 september anfört att efterfrågad person inte förekommer i polisens belastningsregister med fällande dom under de senaste tre åren.

Enligt Skatteverkets yttrande daterat den 14 november 2025 är sökandebolaget registrerat för moms, arbetsgivaravgifter och F-skatt.

I Skatteverkets yttrande framkommer att bolaget erhållit 2st betalningsuppsmaningar under

--	--	--	--	--

2025. Och att Skatteverket 2024-08-12 beslutat om Kontrollavgift på 12 500kr för att i samband med två kontrollbesök 2024-06-26, inte ha fullgjort sin skyldighet att använda ett kassaregister på ett korrekt sätt.

Vidare visar information från SYNA att bolaget i senaste årsredovisningen haft ett underskott i eget kapital på mer än 50%.

Bolaget har beretts möjlighet att yttra sig över samtliga yttranden som inkommit i ärendet och har inkommit med synpunkter.

En kontrollbalansräkning för innevarande redovisningsår har upprättats av tillståndshavaren och skickats in och beaktats i utredningen. Den upprättade balansräkningen visar på ett positivt resultat och att det kan antas att årsredovisningen för det aktuella redovisningsåret kommer visa en tillräcklig förbättring av det egna kapitalet.

Ärendet har beretts och handlagts i enlighet med 9–10 och 23–27 §§ förvaltningslagen (2017:900).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Kommunicering
Syna kreditupplysning
Skatteverkets yttrande

Bedömning

Inledning

Miljö- och byggnadsnämnden har med anledning av vad som framkommit anledning att utreda om bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med reglerna i AL och om det finns anledning att ingripa med en tillsynsåtgärd som erinran, varning eller återkallelse av tillstånd mot bolaget.

Bolaget innehar som redogjorts för ovan ett stadigvarande serveringstillstånd i enlighet med 8 kap. 1 § och 2 § AL. Enligt 8 kap. 12 § stycke 1 och 2 AL får serveringstillstånd endast meddelas den som visar att han eller hon med hänsyn till sina personliga och ekonomiska förhållanden samt omständigheterna i övrigt är lämplig att utöva verksamheten och att serveringsstället uppfyller kraven i 8 kap. 14 och 15 §§ AL.

Allmänt om åtgärder vid överträdelser av tillståndskrav

Enligt 9 kap. 17 § AL får en kommun meddela innehavare av serveringstillstånd en erinran, eller i allvarigare fall eller vid upprepade överträdelser en varning om denne inte uppfyller de krav som gällde för tillståndets meddelande. En varning får också meddelas en innehavare som inte följer de bestämmelser som gäller för servering enligt denna lag eller de villkor eller före-skrifter som meddelats med stöd av lagen.

Enligt 9 kap. 18 § AL ska en kommun återkalla ett serveringstillstånd om tillståndet inte längre utnyttjas eller det med tillståndshavarens vetskap har förekommit brottslig verksamhet på serveringsstället eller i anslutning till detta utan att tillståndshavaren har ingripit. Ett

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

--	--	--	--	--

tillstånd ska också återkallas om tillståndshavaren har brutit mot denna lag eller vad som i övrigt gäller för tillståndet på ett sådant sätt att varning inte är en tillräcklig ingripande åtgärd eller tidigare har tilldelats en eller flera varningar utan att de förhållanden som föranlett varningen har rättats till.

Bedömning av lämpligheten att utöva verksamhet

Tillämplig lag

I förarbetena till den tidigare alkohollagen (1994:1738), som fortfarande gäller för tillämpningen av ny gällande alkohollag vid lämplighetsbedömningen enligt 8 kap. 12 § AL och även vid senare prövning av lämplighet i tillsynsärenden, uttalas att servering av alkoholdrycker är en socialt ansvarsfull uppgift. Det anges vidare att för att få tillstånd till sådan servering måste därför sökanden uppfylla högt ställda krav på lämplighet (prop. 1994/95:89 s. 102 ff).

När det gäller en juridisk person ska enligt förarbetena lämplighetskraven även riktas mot den eller de fysiska personer som har ett betydande inflytande i rörelsen. Ekonomisk misskötsamhet är, även en sådan som inte är brottslig, exempel på en sådan personlig olämplighet som ska föranleda omprövning av tillståndet.

I förarbetena anges vidare att ekonomiskt misskötsamma tillståndshavare på ett otillbörligt sätt kan skaffa sig konkurrensfördelar och göra det svårt för seriösa tillståndshavare att hävda sig, vilket leder till en för branschen osund utveckling. Detta kan också medföra risker för att bland annat servering av alkoholdrycker missköts. Den som drar sig undan från beskattning eller som i övrigt på ett betydande sätt missköter sina ekonomiska åligganden gentemot det allmänna är därför inte lämplig att inneha tillstånd enligt lagen.

Enligt förarbetena anges att ett exempel på lagens högt ställda krav på ekonomisk skötsamhet är i vad mån som den sökanden eller företrädare för sökanden självmant har betalat in till exempel skatter och avgifter till det allmänna. I förarbetena nämns vidare att en eller ett fåtal restförda skatte- eller avgiftsskulder med mera normalt sett inte bör diskvalificera tillståndshavaren såvida det inte rör betydande belopp. Även en seriös företagare kan till exempel under en kort period råka i ekonomiska svårigheter. Öppna kontakter med kronofogdemyndigheten och en välskött avbetalningsplan får normalt sätt enligt förarbetena anses tyda på att företagaren är seriös.

Vidare anges att det också är väsentligt att bedöma hur skulden har uppkommit eller om det rör sig om upprepade försummelser. Visad vilja från sökanden eller tillståndshavaren att betala bör också kunna beaktas enligt uttalandena i förarbetena.

Som exempel på när återkallelse av tillstånd måste ske utan föregående varning anges i förarbetena allvarlig ekonomisk misskötsamhet (se prop. 2009/10:125, sid. 118).

I förarbetena anges att betydande ekonomisk misskötsamhet som inte är brottslig kan vara av många olika slag. Som exempel kan nämnas upprepade restföringar, brutna avbetalningsplaner, ökande skuld trots avbetalning, stora slutliga räkningar på grund av uteblivna preliminära debiteringar, skattebetalning förs vid konkursansökan eller fortsatt drift av en rörelse i likvidationspliktigt skick (se prop. 1994/95:89 sid. 104).

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

--	--	--	--	--

I förarbetena anges vidare att en viktig del av en rörelses skötsel är bokföringen. Den ligger till grund för bland annat inkomsttaxeringen, redovisning av mervärdesskatt och löner, källskatt och arbetsgivaravgifter och kontrolluppgifter för anställda. En riktig bokföring är således ett krav för att en rörelse ska kunna skötas på ett seriöst sätt. Bristfällig bokföring eller avsaknad av bokföring kan föranleda att en tillståndshavare bedöms som olämplig att fortsätta den tillståndspliktiga verksamheten (se prop. 1994/95:89 sid. 104).

I förarbetena anges att den allvarligaste formen av ekonomisk misskötsamhet är ekonomisk brottslighet. Som exempel kan nämnas brott enligt skattebrottslagen, uppbördslagen samt bokföringsbrott. Enligt förarbetena är i det alkoholpolitiska sammanhanget sådan brottslighet som har anknytning till rörelsen att betraktas som särskilt allvarlig (se prop. 1994/95:89 sid.103).

Utredningen

I det nu aktuella tillsynsärendet har det framkommit att bolaget i viss omfattning haft en ekonomisk misskötsamhet då avgifter och skatter vid två tillfällen under 2025 inte reglerats i tid.

Av Skatteverkets lämnade uppgifter i ärendet framgår det att bolaget har fått två betalningsuppsmaningar under 2025.

Samt erhållit en kontrollavgift 2024-08-12, på 12 500kr för att i samband med två kontrollbesök 2024-06-26, inte ha fullgjort sin skyldighet att använda ett kassaregister på ett korrekt sätt.

I utdraget från Syna Kreditupplysning framkommer att senaste inlämnade årsredovisning har bolaget ett underskott av eget kapital på mer än 50%.

Skatteverkets remissyttrande samt utdraget från Syna har kommunicerats till bolaget. Svar från tillståndshavaren i form av upprättad kontrollbalansräkning har inkommit och beaktats.

I utredningen framkom att förändring i styrelsen har gjorts och ny person med rätt att teckna avtal tillträtt. Förändringen är registrerad 26-01-06. Ändringen hade inte anmälts till kommunen i förväg i enlighet med AL 9 kap 11 §.

Bedömningen av lämplig tillsynsåtgärd

Som redogjorts för ovan anges i förarbetena som exempel på ekonomisk misskötsamhet åsidosättande av skatte- och avgiftsinbetalningar samt misskötsel av bokförings- och uppgiftsskyldighet. Av en tillståndshavare krävs således att han självant fullgör sina åligganden när det gäller bland annat skatter och avgifter och att han reglerar uppkomna skulder.

I förarbetena anges att det vid lämplighetsbedömningen bör tas hänsyn till om det rör sig om upprepade försummelse och storleken på eventuella skuldbelopp för frågan om bedömning om tillstånd ska kunna meddelas eller för senare åtgärder som varning eller återkallelse.

Som redogjorts för ovan som exempel på när återkallelse av tillstånd måste ske utan

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

--	--	--	--	--

föregående varning anges i förarbetena allvarlig ekonomisk misskötsamhet och som exempel på betydande ekonomisk misskötsamhet anges bland annat upprepade restföringar, brutna avbetalningsplaner och skattebetalning först vid konkursansökan samt bedrivande av en rörelse i likvidationspliktigt skick.

Det föreligger i ärendet en flera omständigheter och försummelser som innefattar ekonomisk misskötsamhet och åsidosättande av skyldigheter. Avgifter och skatter har vid två tillfällen inte reglerats i tid. Det rör sig om upprepade försummelser. Enligt vad som framkommit i utredningen har Bolaget erhållit kontrollavgift på 12 500kr för att i samband med två kontrollbesök 2024-06-26, inte ha fullgjort sin skyldighet att använda ett kassaregister på ett korrekt sätt. Och inte anmält betydande förändringar i bolagets styrelse till kommunen.

Miljö- och byggnadsnämnden gör sammanfattningsvis bedömningen att inom ramen för tillståndsinnehavaren skyldighet, att det under 2024 och 2025 förekommit omständigheter som i lagens mening kan betraktas som ekonomisk misskötsamhet och brister i alkohollagens efterlevnad.

En erinran framstår med hänsyn till omständigheterna som en tillräckligt ingripande åtgärd mot innehavaren för att upplysa om vikten av att efterleva inte bara alkohollagens bestämmelser utan alla lagar.

Bolaget bör därmed meddelas en erinran.

Dagens sammanträde

Erik Sandell, alkoholhandläggare 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till [REDACTED]

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

--	--	--	--	--



Information: Avskrivningsbeslut enligt alkohollagen

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2026-02-26 att avskriva och avsluta tillsynsärendet för [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED], för serveringsstället [REDACTED] i [REDACTED].

[REDACTED] drivs via den enskilda firman [REDACTED] med organisationsnummer [REDACTED]. Verksamheten har sedan tidigare anmält att man bedriver försäljning av folköl på serveringsstället [REDACTED] i [REDACTED].

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut [REDACTED]

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.



§ 41

GULLVIVAN 8 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att anta detaljplanen med tillhörande handlingar.

att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

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.

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.

Detaljplanen har varit ute på granskning 2025-09-08 -2025-09-29.

Efter granskningen U-områdenas utbredning justeras i plankartan, bestämmelsen s1 förtydligats samt redaktionella ändringar gjorts för att öka läsbarheten. Planbeskrivningen har

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

--	--	--	--	--

uppdaterats med att överenskommelse mellan kommunen och Nisses fisk träffats angående hur eventuella klagomål på lukt från deras verksamhet ska hanteras. I övrigt har mindre redaktionella ändringar och förtydliganden gjort.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Granskningsutlåtande, 2026-02-27
Plankarta, 2026-02-27
Planbeskrivning, 2026-02-27
Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-07-03
Sol- och skuggstudie, 2024-06-17
Dagvattenutredning, 2024-05-27
Översiktlig miljöteknisk utredning, 2024-04-25
Kompletterande miljöteknisk utredning, 2024-12-18
Markradon, radonriskbedömning, 2024-12-18
Luktriskbedömning, 2025-04-14
PM Trafikutredning, 2024-12-18
Bullerutredning, 2025-04-28
Samrådsredogörelse, 2025-08-15

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 kommuns intentioner.

Lagstöd
PBL 4 kap, PBL 5 kap.

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

--	--	--	--	--

Konsekvensanalys

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

Julia Persson, Tf. tillväxtchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Jonathan Sjöblom, planarkitekt

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

--	--	--	--	--



§ 42

KOLSTAD 3:7 Planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att inte bevilja positivt planbesked

Avgift: 23 680 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige 2025-06-16 § 96. Markområdet som ingår i ansökan är större än 2 hektar. Planbeskedsavgiften bedöms som en stor åtgärd.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2025-12-10 och gäller fastighet Kolstad 3:7. Fastigheten är 6,7 hektar stor och utgörs idag av våtmarks- och skogsområde. Syftet med ansökan är att planlägga för bostadsändamål.

Ansökan om planbesked för Kolstad 3:7 har tidigare inkommit år 2011 (ej komplett ansökan, ärendet lades ned) samt år 2021 där ansökan avslogs (MBN 2021-06-24 §161 dnr B 2021-000457). Vid dessa tidigare ansökningar var placering av den framtida bebyggelsen likartad aktuell ansökan, med exploatering närmast befintlig bebyggelse i norr och söder och bevarad våtmark i den centrala delen av fastigheten. I nu aktuell ansökan har föreslagen exploatering minskat i utbredning till förmån för ett större bevarat våtmarks- och naturområde. Föreslagen bebyggelse enligt ansökan har även delvis ändrat karaktär i norr, där man tidigare föreslagit flerbostadshus i två-tre våningar föreslås i denna ansökan radhus.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Beslut MBN 2021-06-24 § 161
Bilaga planbeskedsansökan, 2025-12-10

Bedömning

Kolstad 3:7 är beläget mellan Furuhäll och östra Kolstad. Fastigheten gränsar i väster åt jordbruksmark, i söder och norr åt villabebyggelse och i öster åt mark som utgör en del av det våtmarks- och skogsområde som avses i ansökan.

Gällande planer

Området är utpekad i översiktsplanen (antagen 2025) som del av ett stort, sammanhängande grönområde som är av vikt för både naturvärden, vattenhantering och rekreation. Området beskrivs som ett våtmarksområde med delvis sumpskog, som är viktig för den naturliga dagvattenhanteringen samt för biologisk mångfald. Genom att skapa stigar skulle fler kunna ta del av detta vackra område. Möjligheter finns till utvidgning av naturligt fördröjningsmagasin genom restaurering av våtmarken.

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

--	--	--	--	--

Endast en mycket liten del av fastighetens östra sida ligger inom detaljplanelagt område. Gällande plan är Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse å fastighet Kolstad 39:1 med flera, 08-KÖP-969, fastslagen 1971-03-16. Den mark som omfattas av detaljplan utgörs av ändamålet park eller plantering.

Markområdet och förutsättningar

På flygfoton tagna över tid från 50-talet fram till nu kan man utläsa att våtmarken inom fastigheten har minskat över tid. De skogliga partierna har blivit större, dock är marken inom dessa skogspartier fuktig. Trädbeståndet tar upp mycket väta och om detta minskas kommer området bli ännu fuktigare/blötare.

Ett platsbesök utfördes med plan- och miljöhandläggare ifrån kommunen den tredje februari 2026. På plats noterades att de centrala delarna av fastigheten består av en våtmark. Övriga områden består mestadels av fuktig till blöt mark utan eller med mycket tunn grässvål. I stort sett hela fastigheten bedöms som fuktig-våt. På marken växer stagg, blåsippor, mossa och murgröna. Trädskiktet domineras av björk och al, det finns inslag av andra lövträd, bland annat oxel, och här växer även enstaka tall, en del hassel och nypon. Förekomst finns av skyddsvärda träd, exempelvis hålträd och flerstammiga träd. Det finns även förekomst av döda stående samt liggande träd. Äldre stenmurar förekommer i området.

I den södra delen av fastigheten i närhet till befintlig bebyggelse längs Kolstad Smedgata finns ett höjdparti med en skogsväg med nedgrävda kommunala va-ledningar. På vardera sida av höjdpartiet finns stående vatten. I denna del av våtmarken växer bland annat kaveldun, salix och vattenmynta.

Tidigare utredningar

Den centrala samt östliga delen av fastigheten är utpekad som våtmarksobjekt av Länsstyrelsen. Våtmarksutredningen utfördes 1993 och inkluderar även fastigheten norr om Kolstad 3:7. Våtmarken var då totalt på 2 hektar fördelat över de två fastigheterna och klassificerades som ett topogent kärr med låga naturvärden. I östra delen av fastigheten är ett område utpekad som sumpskogsområde av Skogsstyrelsen, detta område överlappar delvis med det område som är utpekad som våtmarksobjekt.

En naturvärdesinventering utfördes i området under sommaren 2011 i samband med framtagandet av en fördjupad översiktsplan för Borgholm-Köpingsvik. Området fick i denna inventering klassning naturvärde av lokalt intresse, klass fyra. Området beskrivs som ett skogsområde med mycket tät och slyig skog som innehåller ett våtmarksområde. Det noterades även att stengärdesgårdar förekommer i området.

En naturvärdesinventering utfördes även i området sommaren 2021 i samband med framtagandet av en detaljplan nordost om aktuellt markområde. Området som utreddes inkluderar fler fastigheter norrut upp mot Köpingsvägen. Hela fastigheten Kolstad 3:7 naturvärdesklassades med fyra olika delområden, två med påtagligt värde (klass tre) och två med visst värde (klass fyra). Inom fastigheten finns lövskogsbestånd, blandskogsbestånd, sumpskog, agkär och myrholme. Agkärret är förhållandevis blött, särskilt i objektets södra del och det sker ingen uppenbar igenväxning. Det bedöms vara ett agkär av fullgod natura 2000-naturtyp. Biotopvärden finns inom fastigheten i form av bland annat död ved och stenmurar. Förekomsten av död ved är gynnsamt för ett flertal vedlevande insekter. Fyra fridlysta blomarter noterades inom fastigheten, gullviva samt orkidéerna Sankt Pers nycklar, skogsknipprot och kärrknipprot. Fågellivet är rikt och två rödlistade fågelarter noteras inom fastigheten, grönsångare och tornseglare. Fastigheten ligger inom ett område som agerar som en skogsö i ett i övrigt öppet landskap, vilket gör att området utgör en "stepping stone"

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

--	--	--	--	--

för de arter som är knutna till denna typ av naturmiljö vilket bidrar till områdets värde ur ett landskapsperspektiv. Artskyddsutredning rekommenderas för att vidare undersöka om det finns fler fridlysta eller hotade arter inom området inför eventuell detaljplaneläggning.

Fastigheten 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. Fastigheten ligger dessutom inom riksintresse för kulturmiljö för Borgholms tätort (MB 3 kap). Inga kända fornlämningar finns registrerade.

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i fastighetens södra och östra delar.

Förbud mot markavvattning

Markavvattning är en tillståndspliktig vattenverksamhet i hela landet. På Öland och många andra delar av södra och mellersta Sverige, samt i vissa utpekade områden, är markavvattning även förbjuden. Syftet med regelverket för markavvattning är främst att skydda och bevara våtmarker. Våtmarker är mycket värdefulla för den biologiska mångfalden samtidigt som de är viktiga kvävefällor och flödesutjämnares.

Formuleringen i miljöbalken medför dock att bestämmelserna omfattar alla åtgärder som görs i syfte att varaktigt avvattna mark för att öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål. Länsstyrelsen kan lämna dispens från markavvattningsförbudet. För att kunna få dispens krävs dock att det finns särskilda skäl.

Dispens bör endast medges när det är fråga om begränsade åtgärder för att möjliggöra vissa arbeten och då naturvärdena inte försämras ytterligare genom åtgärderna. Det kan till exempel vara att komplettera tidigare dikningar i ett redan kraftigt påverkat område. Att det är låga naturvärden i en våtmark är inget särskilt skäl för att ge dispens. Enligt förarbetena till miljöbalken bör en förutsättning för dispens vara att den planerade exploateringen inte kan genomföras utanför våtmarken.

Ett särskilt skäl för dispens kan vara de åtgärder som enligt lagstiftningen i stort sett alltid ska ges tillstånd enligt 11 kap 23 § MB. Dit hör vägar, järnvägar, rörledningar, naturgasledningar och verksamheter som prövats av regeringen.

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).

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

--	--	--	--	--

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 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.

Konsekvensanalys

En bebyggelseutveckling i området saknar stöd i den kommunövergripande översiktsplanen vilken ser en framtida användning av området som grönområde av vikt för naturvärden, vattenhantering och rekreation. Utöver detta har området naturvärden och skydd kopplade till naturvärden som ger skäl för att inte gå vidare med detaljplaneläggning, se nedan.

1. Våtmark

De föreslagna bebyggelseområdena ligger delvis placerad på mark som är utpekad som våtmark. Våtmark är värdefull för den biologiska mångfalden och för dagvattenhanteringen.

Även övrig mark inom fastigheten som inte ligger inom våtmarksområdet bedöms som fuktig och täcks till stora delar av skogbevuxna partier med i huvudsak stora björkar och alträäd. Träd med hög vattenförbrukning, dit björk och al hör, dränerar effektivt vattensjuk mark. Dessa trädslag trivs i våta miljöer och hjälper till att sänka grundvattennivån. Vid en bebyggelseutveckling och en avverkning av dessa träd skulle hela markområdet bli ännu blötare än idag.

2. Förbud mot markavvattning

Om dränering eller avlägsnande av vatten på något sätt är en förutsättning för att bebygga marken är åtgärden markavvattning. Tillstånd krävs alltid för markavvattning. Inom Kalmar län är det särskilt angeläget att våtmarker bevaras och det råder därför också förbud mot markavvattning inom hela länet. Förbudsbestämmelsen innebär att en avvägning gjorts där bevarandet av våtmarker är det allmänna intresse som har störst tyngd vid en dispensansökan. Dispens från markavvattningsförbudet ges mycket restriktivt och endast under mycket specifika omständigheter när särskilda skäl finns. Sådana omständigheter avser huvudsakligen redan kraftigt påverkade områden där naturvärdena inte försämrats ytterligare av ingreppet och områden där våtmarker inte påverkas.

3. Skyddade arter

I området finns påtagligt och visst naturvärde och det förekommer fridlysta och rödlistade arter. Ytterligare artskyddsutredningar rekommenderas enligt tidigare utförd naturvärdesinventering.

Dagens sammanträde

Anita Karlsson, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--

Beslutet skickas till

Anita Karlsson, planarkitekt

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

--	--	--	--	--



EGBY 6:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

Att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

Villkor: Byggnaden ska utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön

Upplysningar

Den som planerar att utföra en bygglovspliktig åtgärd kan ansöka om ett förhandsbesked innan ansökan om bygglov görs. Ett förhandsbesked anger om en viss åtgärd kan tillåtas på en viss plats eller inte.

Ett positivt förhandsbesked är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, under förutsättning att ansökan om bygglov görs inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet fick laga kraft. Ett positivt förhandsbesked innebär inte att åtgärden får påbörjas. Efter ett positivt förhandsbesked måste bygglov sökas och ansökan beviljas, samt startbesked ges, för att åtgärden ska få påbörjas.

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.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts på kommunens digitala anslagstavla.

Avgift: 12 157 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked inkom den 16 januari 2026. Ansökan gäller förhandsbesked för bostadshus 1 1/2 plan med BYA 150 m² totalhöjd ca 8 m, samt en komplementbyggnad på ca 60 m². Sökanden har i ansökan angett att vatten och avlopp ska anordnas genom kommunal anslutning.

--	--	--	--	--

Fastigheten ligger utanför detaljplan i anslutning sammanhållen bebyggelse i den södra delen av radbyn Egby. Platsen utgörs av tidigare jordbruksmark som dock inte har brukats på ett antal år. På äldre flygfoton syns tydligt att marken brukades aktivt i alla fall i mitten av 1970-talet. Idag används skiftet som upplag för diverse jordbruksmaskiner med mera. Norr om fastigheten finns verksamhetsområde för vatten.

Egby är en radby med gårdarna utmed landsvägen och gemensam malmbebyggelse med Sandby i norr, de båda byarna har vuxit ihop.

Ett besök på plats gjordes av handläggare på byggenheten den 28 januari 2026. Om man kör söderifrån mot Egby får man visuellt en öppen vy över byn. Gården på östra sidan och gården med ladan på den andra sidan vägen bildar en front och markerar ett historiskt avslut på byn. Det finns ett par modernare hus på östra sidan längre söderut som visar att byn har utökats söderut.

På historisk karta från 1680-talet (se bilaga) kan studera utbredningen av den ursprungliga byn med dess numrerade gårdar och var den historiskt slutar vid denna tidpunkt. Detta går att visuellt läsa av även idag.

Byn har succesivt utökats. Gårdarna söder om den ursprungliga byn, alltså "avslutet" idag med gårdarna på båda sidor om vägen, tillkom under 1800-talet men har alltså även de en lång historik.

Identifierade värden som fastigheten omfattas av:

Länsstyrelsens Kulturvårdsplan "Egby och Sandby", med utpekade värden som radbyar, odlingslandskap och fornlämningar.

Riksintresse för kulturmiljövården "Östra Ölands odlingsbygder": Ett odlings- och kustlandskap där fornlämningar, medeltida markindelning och bymiljöer med tillhörande fiskelägen tillsammans väl uttrycker utvecklingen av kulturlandskapet.

Som Öland i sin helhet omfattas även denna plats av riksintresse för obruten kust och riksintresse för turism och friluftsliv.

En mindre del av fastigheten omfattas av Regional bevarandeplan för odlingslandskapet "Egby".

Vid granskning i Artportalen finns inga uppgifter om skyddade arter, men noterat är förekomst av stor vårstjärna med mycket hög risk för invasivitet.

För övrigt kan noteras att det finns en gödselbrunn nordväst om fastigheten.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB och miljöenheten på kommunen.

Det har enligt miljöenheten inte förekommit några klagomål på verksamheten. Normalt är vindriktningen från söder mot ladugård och inte tvärtom. Problem med lukt bedöms vara begränsade. Miljöenheten har också meddelat att platsen är lämplig för någon typ av

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

--	--	--	--	--

avloppslösning.

Fastigheten Egby 6:2 kommer att kunna ansluta till kommunalt vatten, antingen som avtalskund eller att fastigheten blir intagen i verksamhetsområdet för kommunalt vatten.

Intelligande fastigheter har sina hämtplatser av avfall längs vägen i Egby och det går bra att tömma även tillkommande sopkärl längs vägen.

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Ansökan 2026-01-16

Situationsplan 2026-01-16

Fasadritning 2026-01-16

Historisk karta 2026-02-24

Bedömning

Motivering

Arbetsutskottets bedömning är att ansökt åtgärd uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL samt att den inte strider mot hushållningsbestämmelserna i MB kap. 3 och 4.

Marken har under lång tid använts som upplagsyta och har inte brukats som jordbruksmark på 50 år.

Byn har succesivt utökats sedan ursprungsbyn och de nyaste husen längst söderut är uppförda under de senaste årtiondena.

Arbetsutskottet bedömer att en placering av ett nytt bostadshus, om det utformas med hänsyn till den historiska miljön, inte skulle innebära sådan påverkan på radbyn att det är förvanskande.

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § PBL gäller att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats. Lag (2025:974)

Prövningen avser lokaliseringen, det vill säga markens lämplighet för den avsedda åtgärden. Denna prövning görs bland annat mot de flesta krav i 2 kap. plan- och bygglagen i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked

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

--	--	--	--	--

ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

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

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott bedömer att positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus kan meddelas då åtgärden inte bedöms påverka den historiska radbyn.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Arbetsutskott bedömer att positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus kan meddelas då denna fastighet inte bedöms tillhöra den historiska radbyn.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



HAGELSTAD 2:21 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende med eldstad samt garage

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus med eldstad samt garage.

Avgift: 12 159 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 planlagt område.

Besök gjordes på fastigheten den 28 januari 2026. Helhetsintrycket av fastigheten är att det är en fuktig-blöt mark. Detta stöds även av aktuellt markfuktighetsindex som visar på ett blött stråk mellan olika mindre våtmarker i närområdet. Fastigheten och dess närområde finns utpekade som riksintresse för naturvård "Västra Alvaret-Hagelstad". Utpekandet har gjorts bland annat med avseende på våtmarkskomplex i området med tidvis översvämmad mark av vättyp.

Vid "infarten" till fastigheten finns en uppgrusad väg över en stenbro som ligger över ett vattendrag. Vattendraget hänger samman med ett mycket blött område som vid tillfället också utgör en ca 600 kvm stor vattenspegel med is/snö på.

På norra delen av fastigheten växer starr och tåg vilket hör till blötare mark. På fastigheten växer mycket björk, varav man tagit ner en hel del redan. Mot vägen är marken torrare (utfylld över vattendraget och bron som går över det) med gullvivor och blåsippa. Det finns enstaka träd som kan vara mer värdefulla, bland annat en tvåstammig björk som är ca 2 meters omkrets om man skulle mäta under "klykan".

Om man står vänd mot fastigheten ute på vägen finns det en gammal brunn på vänstra sidan om den grusade "infarten".

Det finns varken kommunalt vatten eller avlopp på platsen.

--	--	--	--	--

Fastigheten omfattas, förutom riksintresset för naturvård, även av följande områdesskydd:

Länsstyrelsen naturvårdsplan Västra Alvaret - Hagelstad klass 1

Regional bevarandeplan för odlingslandskapet, klass 1 "Hagelstad"

De två generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och turism och friluftsliv.

Vid granskning i artportalen finns fridlysta arter (orkideér) noterade inom området.

För övrigt omfattas fastigheten av förbudet mot markavvattnings. Ytterligare markavvattnings och/eller utfyllnad skulle sannolikt behövas för att kunna bebygga fastigheten.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2026-02-11.

Yttrande från sökanden

Diket som rinner genom fastigheten leder bort vatten från tomtens bakre del, vilken ligger i en lokal lågpunkt. Diket fortsätter söderut till en våtmark och en bevattningsdamm på fastigheten Hagelstad 1:6, ungefär 1 km söderut.

Sökanden menar att det inte finns någon våtmark på norra delen av tomten, tvärtom är marken något högre med typisk lövskog som tidigare betats. Våtmarken söderut har inget annat samband med fastigheten annat än diket som dränerar fastigheten. Eftersom det är en lokal lågpunkt skulle det vara en våtmark utan diket. Men större delen av året är det nu helt torrt.

Diket dränerar både sökandens fastighet och grannfastigheten 2:22, och rensades för några år sedan för att förbättra avrinningen, vilket gör att vatten inte blir stående någon längre tid på sökandens mark.

På den västra sidan av tomtens norra del, där diket svänger söderut, finns en låg gräsmark. Den fungerar som översvämningsyta under vårvintern när snön smälter. Då kan både denna yta och stora delar av alvaret tillfälligt stå under vatten.

Sökanden föreslår därför att även sommarhuset byggs på stolpar, som en öppen torpargrund. Det minskar markpåverkan och gör att huset står tryggt även om det blir kortvarig översvämning. Eftersom översvämningarna är tillfälliga och sker utanför sommarsäsongen bedömer sökanden att de inte påverkar platsens lämplighet som sommarboende.

Den öppna ytan i gläntan är tillräcklig för det föreslagna huset, och inga träd behöver tas ned. Det är dessutom en fördel att placera huset nära översvämningsytan eftersom den bildar en vattenspegel på vårvintern och senare blir en fin gräsmatta framför huset. Gläntan ger också en värdefull utsikt ut mot alvaret.

Angående floran

För att komma upp lite från lågmarken vid översvämningsytan kan sökanden tänka sig att lägga på några decimeter jord som blir över när infartsvägen anläggs.

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

--	--	--	--	--

Bemötande av yttrande

Förvaltningen bedömer att fastigheten utgörs delvis av en våtmark vilket man kan utläsa av vegetationen. Våtmarker är områden där vatten finns precis över eller under markytan och där minst hälften av vegetationen är vattenälskande. Trots att vattennivån kan vara svår att se, hjälper ofta växtligheten till att skilja våtmark från annan mark.

I Kalmar län är det förbud mot dikning. Öland är särskilt känsligt och det torra landskapet behöver sina våtar och våtmarker vilka fyller flera viktiga funktioner.

Det är inte lämpligt att på denna mark påföra jordmassor, även om jorden är från Öland med inhemsk fröbank, då det finns uppgifter om fridlysta arter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Situationsplan i pdf, 2026-01-17

Sektionsritning, 2026-01-17

Grundritning, 2026-01-17

Planritning, 2026-01-17

Planritning, 2026-01-17

Markplaneringsritning, 2026-01-17

Illustration, 2026-01-17

Illustration, 2026-01-17

Illustration, 2026-01-17

Fasadritning, 2026-01-17

Fasad- och sektionsritning, 2026-01-17

Fasad- och sektionsritning, 2026-01-17

Ansökan, 2026-01-17

Bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Den ansökta åtgärden är en nybyggnation som bedöms påverka de värden som finns på fastigheten negativt. Omgivningspåverkan bedöms bli för stor. Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 59 § plan- och bygglagen (PBL).

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 57 § PBL.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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>.

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

--	--	--	--	--



§ 45

STORA RÖR 2:1 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja bygglov för anläggande av parkeringsplats med 28 platser för personbil.

Startbesked beviljas. Tekniskt samråd, arbetsplatsbesök eller slutsamråd behöver inte genomföras om sökanden/byggherren inte särskilt begär det,

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".

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.

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.

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: 9 457 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 anläggande av parkeringsplats.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 138.

Enligt gällande detaljplan ska marken användas för park eller plantering.

Parkeringsplatsen fick bygglov 2017, ärende S 2016–000408, men saknar slutbesked varför ett nytt bygglov nu söks.

Bygglovet från 2017 överklagades och prövades av Länsstyrelsen och av Mark- och miljödomstolen som gjorde bedömningen att bygglov skulle beviljas då parkeringsplatsen tillgodoser ett angeläget gemensamt behov.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Rälla 1:54, Rälla 1:76, Rälla 1:61, Rälla 1:77 skriver i sitt yttrande att parkeringens utformning leder till ökad trafik på Rörsviken, vilket är en enskild väg.

Rälla 1:52 och 1:67 vill att utformningen av parkeringen ändras.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan då aktuell utformning gör att växtlighet kan behållas. Vidare meddelas att skyltningen ska ses över.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2025-12-17

Situationsplan i pdf, 2025-12-17

Remissvar, 2025-12-28

Remissvar, 2026-01-08

Remissvar, 2026-01-08

Remissvar, 2026-01-14

Yttrande, 2026-01-15

Remissvar, 2026-01-15

Yttrande, 2026-01-15

Följebrev, 2026-01-15

Yttrande, 2026-01-15

Yttrande, 2026-02-03

Bedömning

Den ansökta strider mot detaljplanens bestämmelser avseende - markanvändning, parkering mot gällande park eller plantering

Trafik- och parkeringssituationen i Stora Rörs hamn är problematisk sommartid. Utan aktuell

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

--	--	--	--	--

parkeringsplats skulle situationen förvärras. Det gemensamma behovet av parkeringsplatser har inte blivit mindre angeläget sedan parkeringen fick bygglov 2017.

Åtgärden bedöms därför uppfylla kraven enligt 9 kap 61§ Plan- och bygglagen som säger att bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet delges fastighetsägarna till Rälla 1:52, Rälla 1:54, Rälla 1:61, Rälla 1:67, Rälla 1:76 och Rälla 1:77 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar beslutet.

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

--	--	--	--	--



§ 46

SJÖSTORP 1:77 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med 104 m² byggnadsarea.

Stefan Bergman godtas som kontrollansvarig.

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
- Konstruktionsritningar
- Fuktsäkerhetsprojektering

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:

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

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

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

--	--	--	--	--

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: 31 536 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 detaljplan.

Förhandsbesked för åtgärden beviljades av Miljö- och byggnadsnämnden 2022-09-21. Beslutet överklagades men vann laga kraft 2023-11-30 och var därmed fortfarande giltigt när ansökan om bygglov inkom 2025-11-28.

Enligt förhandsbeskedet får huvudbyggnad inte ha en större byggnadsarea än 120 m² och inte uppföras i mer än en våning. Byggnadshöjden får vara högst 3 m och taklutningen får inte vara större än 30°.

Borgholm energi har hörts avseende möjligheten till sophämtning och slamtömning. De meddelar att sophämtning är möjlig vid korsningen Kyrkgatan-Grankullavägen, där övriga kärl från boende längs Kyrkgatan töms idag. Slamtömning är möjlig att utföra sommartid utan att vägen åtgärdas.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheterna Sjöstorp 1:29 och Sjöstorp 1:30 skriver i ett gemensamt yttrande via ombud att åtgärden kommer innebära en betydande olägenhet avseende utsikt och insyn. Vidare menar de att möjligheten för stora fordon att vända på servitutsvägen försämras samt att det innebär svårigheter att ta sig ut med personbil från fastigheten Sjöstorp 1:30.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har i yttrande 2026-02-21 skrivit att ansökan vidhålls.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Ansökan, 2025-11-28
Kontrollansvarig, 2025-12-11
Situationsplan, 2026-01-05
Situationsplan, 2026-01-05
Situationsplan, 2026-01-05
Fasadritning, 2026-01-05
Fasadritning, 2026-01-05

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

--	--	--	--	--

Plan- och sektionsritning, 2026-01-05

Remissvar, 2026-01-28

Yttrande, 2026-02-21

Yttrande, 2026-01-27

Bedömning

Ansökt åtgärd följer villkoren i förhandsbeskedet, med undantag för byggnadshöjden 3,27 m mot 3 m. Intentionen med villkoret, att byggnader ska hållas låga, bedöms dock vara uppfyllt.

Den byggnad ansökan avser är placerad ca 30 meter, respektive ca 60 meter från bostadshusen på fastigheterna Sjöstorp 1:30 och Sjöstorp 1:29. Byggnaden är placerad med gaveln mot nämnda fastigheter. Gaveln är inte försedd med stora glaspartier. Påverkan på utsikt och insyn bedöms därför ringa och inte att betrakta som en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9§ Plan- och bygglagen. Ansökt åtgärd bedöms inte heller påverka möjligheten att nyttja vägen.

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

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet delges fastighetsägarna till Sjöstorp 1:29 och Sjöstorp 1:30 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar beslutet.

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

--	--	--	--	--



§ 47

HERKULES 2 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Ändringen ansökan avser är att sätta in en dörr i gatunivå på fasaden mot Södra långgatan.

Avgift: 8 106 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Ändringen ansökan avser är att sätta in en dörr i gatunivå på fasaden mot Södra långgatan.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 0E.

Byggnaden ingår i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap 13 § plan- och bygglagen med hänsyn till att den ligger inom rutnätsstaden. Byggnaden är uppförd 1880–1900 och har i sig högt kulturhistoriskt värde.

Byggnaden hade ursprungligen träfasad och en större port i gatunivå, där sökanden nu vill sätta in en dörr. Porten sattes igen senast 1948, fasaden putsades och fönstren byttes någon gång mellan 1948 och 1971.

Även att ändringarna varit stora så har de gjorts med hög kvalitet och respekt för byggnaden.

Den dörr ansökan avser är en modern prefabricerad dörr i vitt. Dörren bedöms inte vara anpassad till byggnaden.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2026-01-26 inkom sökanden med yttrande och vidhåller sin ansökan med hänvisning till behovet av att orda en lösning för sopkärl. Sökande menar också att byggnaden inte längre har några kulturhistoriska värden.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Ansökan, 2026-01-04
Fotografi, 2026-02-26
Fotografi, 2026-02-26
Illustration, 2026-02-26
Inkommande skrivelse, 2026-02-26
Fasadritning, 2026-02-26
Planritning, 2026-02-26

Bedömning

Enligt 8 kap 17 § plan- och bygglagen ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym,
- materialval och utförande,
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå.

Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär.

Den dörr ansökan avser bedöms inte vara anpassad till byggnadens karaktär och ålder, åtgärden uppfyller därmed inte lagkravet på varsamhet.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet delges till sökande med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



§ 48

PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att Ärendet bereddes vid föregående arbetsutskott.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ärendet återremitterades vid föregående nämndsammanträde till förvaltningen för fortsatt beredning. Ärendet har remitterats till miljö- och hälsoskydd för bedömning av vilka villkor som kan komma att ställas vid en eventuell anmälan om miljöfarlig verksamhet. Detta kommer att redovisas vid kommande nämndsammanträde.

Ordförande tackar för redogörelsen.

--	--	--	--	--



§ 49

SMÖRBLOMMAN 15 Bygglov för nybyggnad av fjärrvärmeverk

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att återremittera ärendet för fortsatt beredning rörande utformning, materialval, färgsättning och fönsterplacering.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad i form av ett fjärrvärmeverk med skorsten.

Ansökan avser även fyra fasta förvaringsanläggningar samt sex parkeringsplatser.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 124.

Enligt gällande detaljplan är området avsedd för småindustriändamål, högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 m och punktprickad mark får inte bebyggas.

För stadsplaner och byggnadsplaner antagna före 1 juli 1987 ska 39 § byggnadsstadgan gälla som en planbestämmelse, om annat inte framgår av planen. Denna paragraf innehåller bestämmelser gällande placering av byggnader.

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 1309 m², har en byggnadshöjd på 5 m, en nockhöjd på ca 11 m, placeras 7,2 m från närmsta fastighetsgräns, placeras även på fastighetsgränsen mellan fastigheterna smörblomman 15 och 23, placeras inte på mark som inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Byggnaden kommer kopplas till kommunala VA-tjänster.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården: RIK H23 Borgholm

Borgholm Energi VA har hörts i ärendet. Inget yttrande har inkommit till dags datum.

Remiss har skickats till luftfartsverket.

--	--	--	--	--

Anmälan om miljöfarlig verksamhet har inlämnats till miljöenheten. De bedömer att tillstånd troligtvis kommer att kunna ges.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Fasadritning, 2026-02-12
Fasadritning, 2026-02-12
Fasadritning, 2026-02-12
Plan och sektionsritning, 2026-02-12
Ansökan, 2026-02-12
Situationsplan i pdf, 2026-02-23

Bedömning

Byggnaden kommer ha en för platsen lämplig form och färg.

Parkeringsplatser finns för byggnadens behov.

Byggnaden uppfyller kraven enligt 8 kap 1 § plan och bygglagen (PBL)

Byggnaden placeras på fastighetsgränsen mellan Smörblomman 15 och 23. En fastighetsreglering kommer enligt sökande ske där denna fastighetsgräns tas bort, enligt sökanden är ansökan om fastighetsreglering inskickad till Lantmäteriet.

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns. Genom övergångsbestämmelser gäller dessa generella bestämmelser nu som planbestämmelse i äldre planer. Om inget annat har föreskrivits i planen gällande placering så går bestämmelserna 39 § byggnadsstadgan in. Paragrafen medger ett antal möjligheter för byggnadsnämnden att medge undantag från huvudregeln vilken innebär att om det finns särskilda skäl samt om det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brand- eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras så finnsförutsättningar att medge att en byggnad placeras på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 meter. Om förutsättningarna för undantag är uppfyllda ska åtgärden betraktas som planenlig.

Enligt 39 § byggnadsstadgan skall byggnad *förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medges av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen. I övrigt skall, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas.*

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen, än 4,5 meter; samt

b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än. den för någondera

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

--	--	--	--	--

byggnaden tillåtna största höjden. Byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Förvaltningen gör bedömningen att industribyggnaden trots dess placering över en fastighetsgräns samt parkering, skorsten och fyra fasta förvaringsanläggningar uppfyller kraven för bygglov enligt 9 kap 56 § (PBL) och föreslår därmed miljö- och byggnadsnämnden att bevilja ansökan.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Arbetsutskottet diskuterade den exteriöra utformningen av fjärrvärmeverket. Det kommer att vara beläget vid den norra infarten till Borgholm, mitt emot Sjöstugeområdet, och kommer därmed att påverka upplevelsen av staden på ett mycket påtagligt sätt. Med all respekt för byggnadens funktion och praktiska krav ser arbetsutskottet att en genomtänkt och anpassad utformning av exteriören gällande materialval, färgsättning och fönsterplacering ändå är av yttersta vikt.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



§ 50

ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] i egenskap av ägare till fastigheten Äran 12: med 22 050 SEK för att påbörjat uppförande av ett 35 meter plank utan startbesked.

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: 22 050 SEK. Faktura skickas senare.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Äran 12 ligger inom detaljplan 0E. Fastigheten ligger inom rutnätsstaden och är en del av kvarteret som i folkmun är känt som "Paradiset".

Byggenheten har uppmärksamats om att det har uppförts ett plank utan erforderligt bygglov. Planket är till större delen omkring 1,4 m högt och är delvis placerad inom sikttriangeln och utgör därmed en trafikfara enligt 8 kap 15 § plan- och bygglagen. Dessutom strider åtgärden mot gällande detaljplan. Då planket delvis är placerat på allmänplatsmark fastigheten Borgholm 11:1 som ägs av kommunen.

Enligt 6 kap 1 § punkt 7 plan- och byggförordningen krävs bygglov för att uppföra plank. Enligt plan- och bygglagen (PBL) får en åtgärd som kräver lov eller anmälan inte påbörjas utan startbesked.

Förvaltningen har 2025-04-04 skickat en begäran om yttrande till fastighetsägarna. Där informeras även om nämndens 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

Beslut MBN 2026-02-25 § 37

Beslut MBN AU 2026-02-11 § 34

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

--	--	--	--	--

Tjänsteskrivelse
Karta, 2025-04-04
Brev, 2025-04-04
Broschyr, 2025-04-04
Beräkning byggsanktionsavgift, 2025-04-04
Anmälan, 2025-03-31

Bedömning

Enligt 11 kap 5 § PBL ska miljö- och 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 lagen.

Om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, ska miljö- och byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom en viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden enligt 11 kap 17 § PBL.

Byggenheten bedömer det inte sannolikt att bygglov kan ges för åtgärden i efterhand.

Enligt 11 kap 20 § PBL gäller om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid. Miljö- och byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen, detta gäller inte om någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska miljö- och byggnadsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap PBL. Enligt 11 kap 54 § PBL ska inte en byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt detta kapitel har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Om någon bryter mot dessa bestämmelser så ska miljö- och byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51§ PBL ta ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiftens storlek och hur denna räknas ut regleras i 9 kap § plan- och byggförordningen.

Om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till beslut vid ett sammanträde hos byggnadsnämnden så ska inte byggsanktionsavgiften tas ut enligt 11 kap 54 § PBL.

11 kap 57 § PBL En byggsanktionsavgift ska tas ut av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som har fått en fördel av överträdelsen.

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

--	--	--	--	--

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

En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse. Förordning (2013:308).

Av 11 kap 60 § PBL gäller om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

En åtgärd får inte påbörjas innan ett startbesked har beviljats (10 kap 3 § PBL).

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

Med hänvisning till ovanstående föreslår byggenheten miljö- och byggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift om 22 050 kr av fastighetsägarna.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef 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>.

Beslutet skickas till

Beslutet delges ägarna av fastigheten Äran 12 med information om hur beslutet kan överklagas. Beslutet skickas med rekommenderat brev och delgivningskvitto.

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

--	--	--	--	--



§ 51

YMER 1 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att ta ut en byggsanktionsavgift om 13 912 SEK av [REDACTED] och [REDACTED] för att ha uppfört ett plank på fastighetsgränsen mellan YMER 1 och YMER 8 innan startbesked utfärdats.

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

Ärendebeskrivning

Förvaltningen upprättade ett tillsynsärende 2025-10-27 efter att ha uppmärksammat att det uppförts ett vitt plank på fastighetsgränsen mellan YMER 1 och YMER 8.

Fastighetsägarna till YMER 1 hörde av sig till förvaltningen 2025-11-03 och meddelade att de hade uppfört planket i god tro med grannens medgivande.

Utifrån Google maps framgår det att planket uppförts någon gång efter juni 2025 (se bilaga 1, Google maps).

Ett tillsynsbesök gjordes av förvaltningen 2026-02-05 för att mäta upp planket (se bilaga 2, Tillsynsprotokoll).

Fastigheten är belägen i ett kvarter som präglas av friliggande "Funkis"-villor från tiden 1930–1950 och luftiga trädgårdar. I dokumentet "Borgholms Innerstad – Riktlinjer för bebyggelseutvecklingen" anmärks YMER 1 vara kulturhistoriskt värdefull.

Området omfattas av detaljplan, nr 72.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Google maps
Tillsynsprotokoll
Kartöversikt
Byggsanktionsavgift

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Enligt 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Fastighetsägarna har uppfört ett tätt, vitt träplank om cirka 2 x 21 meter i fastighetsgräns (se bilaga 3, kartöversikt).

Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och karaktär bedömer byggnadsnämnden att det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas i efterhand för åtgärden. Planket anses inte lämpligt med beaktande av stadsbilden, de kulturhistoriska värdena på platsen samt kravet på en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Inom såväl kvarteret YMER som det angränsande kvarteret PILEN avgränsas tomterna huvudsakligen av låga staket och uppvuxna trädgårdshäckar, vilket ytterligare understryker att den vidtagna åtgärden avviker från områdets karaktär.

Den utförda åtgärden kräver bygglov enligt 6 kap. 1 § Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

En byggnadsåtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan startbesked har utfärdats enligt 10 kap. 3 § PBL.

En åtgärd har utförts utan startbesked, byggsanktionsavgift ska tas ut.

Byggsanktionsavgift tas ut med stöd av 11 kap. 51–53 §§ PBL. Byggsanktionsavgiften beräknas med stöd av 9 kap. 12 § 2 p PBF (se bilaga 4, Byggsanktionsavgift).

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande samt att vidta rättelse inför nämndens beslut.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef 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>.

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

--	--	--	--	--

Beslutet skickas till

Beslutet delges fastighetsägarna till YMER 1 med information om hur man överklagar beslutet.

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.

--	--	--	--	--



§ 52

KILEN NORRA 2 Åtgärder utförda utan lov för tillbyggnad av bostadshus, olovlig fasadändring, olovlig rivning, olovlig komplementbyggnad, byggsanktionsavgift

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att ta ut en byggsanktionsavgift om 10 300 SEK av [REDACTED] och [REDACTED] för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat åtgärden med fasadändring, ommålning av huvudbyggnad, innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 34 099 SEK av [REDACTED] och [REDACTED] för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 18 056 SEK av [REDACTED] och [REDACTED] för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats.

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

Ärendebeskrivning

Ett bygglov för att uppföra en takkupa samt bygga om en takkupa på fastigheten beviljades 2018-03-28 (Dnr: S 2018-000006). En begäran om slutbesked skickades därefter inte in till förvaltningen inom ramen för lovens giltighetstid.

Den 24 november 2025 kontaktade förvaltningen fastighetsägaren [REDACTED] efter att ha uppmärksammat en pågående fasadändring av uthuset. Åtgärden avsåg dels kulörändring från gult till grönt, dels ändrad panelbeklädnad. Även huvudbyggnaden hade ändrat kulör från gult till grönt.

Förvaltningen uppmanade [REDACTED] att omedelbart avbryta fasadändringen av uthuset, eftersom det inte kunde säkerställas att bygglov skulle kunna beviljas i efterhand för åtgärden. [REDACTED] uppgav då att han snarast möjligt skulle inkomma med en bygglovsansökan.

Efter telefonsamtalet upprättade förvaltningen ett tillsynsärende på fastigheten.

En bygglovsansökan inkom till förvaltningen 2025-12-01 (B2025-000951) som bland annat

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

--	--	--	--	--

avsåg ansökan av bygglov för takkuporna, ändring av fasadkulör, samt ombyggnad av uthuset med nytt yttertak, nya takstolar, ny väggstomme och nytt betonggolv.

Tillsynsbesök på fastigheten utfördes 2026-02-04 och då observerades att uthuset redan var under ombyggnad i de delar som bygglovsansökan omfattade. Uthuset hade även placerats på en bottenplatta i betong. (se bilaga 1, Tillsynsprotokoll)

Utifrån Google maps har förvaltningen kunnat se att fasadändringen av huvudbyggnaden var pågående under augusti 2022 (se bilaga 2 & 3, Google maps fasadändring). Utifrån Google maps från juni 2025 kan man även se att ombyggnaden av uthuset ännu inte påbörjats (se bilaga 4, Google maps uthus).

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område nr 72.

Kvarteret som KILEN NORRA 2 ingår i är bebyggt med friliggande villor från tiden 1900–1920. I dokumentet "Borgholms Innerstad – Riktlinjer i bebyggelseutvecklingen" omnämns KILEN NORRA 2 som kulturhistorisk värdefull och att uthuslängorna gentemot Kungsgatan ger gaturummet en speciell karaktär.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Tillsynsprotokoll
Google maps fasadändring 2025
Google maps fasadändring 2022
Google maps uthuset 2025
Byggsanktionsavgift fasadändring
Byggsanktionsavgift rivning
Byggsanktionsavgift nybyggnad
Översiktskarta uthus

Bedömning

Enligt 11 kap 5 § Plan- och bygglagen (2010:900), 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.

Den utförda tillbyggnaden med takkupan kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL.

En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas innan startbesked har utfärdats enligt 10 kap. 3 § PBL.

Fastighetsägaren har ansökt om bygglov i efterhand för takkuporna (Dnr: B 2025–000951). Nämnden har inte kunnat hitta fotobekräftelse för att påbörjande av uppförande och ombyggnad av takkuporna har skett inom en fem års period. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen enligt 11 kap. 58 § PBL.

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

--	--	--	--	--

Den utförda fasadändringen med att byta färg på huvudbyggnaden kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § PBL.

Fastighetsägaren har ansökt om bygglov i efterhand för fasadändringen (Dnr: B 2025–000951).

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att de omfattande åtgärder som har vidtagits på komplementbyggnaden (uthuset) på fastigheten är att likställa med rivning snarare än ombyggnad.

Rivningen har utförts någon gång under 2025 eller senare. Uthuset bedöms vara en kulturhistorisk värdefull byggnad, därmed ska byggsanktionsavgiften räknas upp med 300% enligt 9 kap. 16 § Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs rivningslov för att riva en byggnad eller en del av en byggnad inom ett område med detaljplan.

Den nya komplementbyggnaden som ersatt uthuset efter rivningen bedöms av nämnden kräva lov för nybyggnad enligt 9 kap. 2 § PBL. Fastighetsägaren har meddelat att han ska inkomma med ett bygglov i efterhand för åtgärden.

Åtgärder har utförts på fastigheten utan startbesked: olovlig fasadändring, olovlig rivning av komplementbyggnad, samt olovlig nybyggnad av komplementbyggnad. Byggsanktionsavgifter ska därmed tas ut.

Byggsanktionsavgift tas ut med stöd av 11 kap. 51–53 §§ PBL. Byggsanktionsavgiften beräknas med stöd av:

9 kap. 10 § 1 p PBF (*se bilaga 5, byggsanktionsavgift fasadändring*)

9 kap. 15 § 2 p PBF (*se bilaga 6, byggsanktionsavgift rivning*)

9 kap. 6 § 2 p PBF (*se bilaga 7, byggsanktionsavgift nybyggnad*)

Fastighetsägarna är solidariskt ansvariga för betalningen enligt 11 kap 60 § PBL.

Fastighetsägarna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande samt att vidta rättelse

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef 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>.

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

--	--	--	--	--

Beslutet skickas till

Beslutet delges fastighetsägarna med information om hur man överklagar beslutet.
Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.

--	--	--	--	--



§ 53

Övrig information

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar om överklagandet gällande Folberga 1:1.

Ordförande tackar för informationen.

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: 2026-03-16 17:08:50
BankID refno: 019cf767-edfd-7436-b898-07115a6bf6f9



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson
Date: 2026-03-17 05:35:23
BankID refno: 019cfa13-8c8e-7a9f-a380-6149d53b3749



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2026-03-17 06:01:32
BankID refno: 019cfa2b-8ef2-76f0-8b1b-f6b5133038aa



Sekreterare : Mathilda Hjelm