



§ 73

ENERUM 2:76 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

Att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus och garage.

Villkor

- Byggnader ska placeras så som redovisats i ansökan, enligt kartbilaga.
- Vid byggnationen får åtgärder inte ske som kan riskera att påverka det intilliggande diket.
- Den planerade infartsvägen får inte beläggas med asfalt.
- Bygg-/ och schaktmassor får inte läggas upp utanför den egna fastigheten.

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: 12 159 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

--	--	--	--	--

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus samt garage.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område drygt 300 meter från stranden utanför det utökade strandskyddet. Fastigheten är en obebyggd tomt mitt emellan två redan bebyggda tomter vid en mindre grusväg som går parallellt med kustvägen Hagskogsvägen.

Området karakteriseras av sandiga marker med tallskog och öppnare gräsmarker mot stranden i väster. På den ekonomiska kartan från 40-talet kallas området Sandviksskogen. Ett smalt dike löper i öst-västlig riktning söder om fastigheten.

De sandiga markerna är artrik betesmark och domineras av Natura 2000 habitat 6210 "kalkgräsmarker". De västra delarna av dessa marker omfattas delvis av Länsstyrelsens kulturvårdsplan "Kustvägen mellan Byxelkrok och Hagskog" och naturvårdsplan "Västra Bödakusten", klass 1 vilket innebär att det är högsta naturvärde.

Riksintresse (RI) för friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken omfattar markerna väster om fastigheten som har värden för bland annat vandring, terrängcykling och ridning.

Området väster om Hagskogsvägen omfattas av RI för naturvård- "Hornsjöområdet och kuststräckan Byrum-Byxelkrok".

De generella riksintressen som gäller för hela Öland är RI för obruten kust och RI för turism och friluftsliv.

Det finns ett flertal fridlysta arter noterade vid inventering i området. Vid grusvägen finns tidigare noterat fynd av salepsrot. Vid besök på platsen i mars 2026 noterades blåsippa, gullviva och brudbröd på fastigheten och i närheten av diket, sydväst om fastighetsgränsen, ett par tidiga exemplar av orkideé, sannolikt Sankt Pers nycklar. Samtliga av de noterade fridlysta floraarterna är bedömda som livskraftiga. Det växer en del mycket unga askar/sly av ask mot diket.

Fastigheten ingår i verksamhetsområdet (antaget 2008) för kommunalt vatten och spillvatten. Ansökan har remitterats till miljöenheten och till Borgholm Energi AB.

Borgholm Energi AB har i remissyttrande meddelat att den nya bostaden kan ansluta till dessa va-tjänster.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Ett flertal svar har inkommit från berörda grannar, samtliga utan någon erinran.

Övrigt

Då det finns fridlysta arter i området ska kontakt tas med Länsstyrelsen Kalmar län om detta.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-04-08 § 60

Tjänsteskrivelse

--	--	--	--	--

Bedömning

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

Motivering

Fastigheten är en obebyggd "lucktomt" och åtgärden utgör komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för att ny byggnation ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse finns i översiktsplanen. De fridlysta arterna som noterats är vanligt förekommande på Öland. Den tänkta placeringen av byggnaderna gör att man undviker den fuktigare marken mot diket söder om fastigheten där de högsta floravärdena bedöms finnas.

Villkor om att inte asfaltera infartsvägen, om detta skulle vara aktuellt, ställs med hänsyn till området och de höga naturvärden som finns. Även en uppgrusad yta kan vara gynnsam för de naturligt förekommande arter som trivs på torrare, magrare marker.

Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB bedöms vara uppfyllda.

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

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

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Arne Sjögren (KD) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

--	--	--	--	--

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

--	--	--	--	--