



§ 51

EGBY 6:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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

--	--	--	--	--

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.

Intilliggande 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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 43

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. Företråde 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.

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.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

--	--	--	--	--