



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S) Axel Andersson (C) Marcel van Luijn (M) Börje Ekstam (V) Johan Hellborg (S) Stefan Bergman (FÖL) Marie-Helen Ståhl (S) Arne Sjögren (KD)	§ 39 – 54, 56 – 61 § 39 – 60 § 55, 61
Övriga närvarande	Mathilda Hjelm, nämndsekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef David Nyberg Valentinsson, miljöchef Hilda Lindahl, byggchef Gabriel Zetterqvist, planarkitekt Erik Sandell, alkoholhandläggare Martina Olsson, alkoholhandläggare Jakob Eneman, praktikant Jan de Veer, praktikant Ylva Hammarstedt, planarkitekt Anita Karlsson, planarkitekt Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare Jonathan Sjöblom, planarkitekt Lovis Moreau, bygglovshandläggare Martin Olsson, bygglovshandläggare Arne Sjögren (KD), ersättare	§ 39 – 53 § 39 – 43 § 43 § 46 – 53 § 46 – 53 § 48 – 49 § 50 § 51 – 52 § 53 § 54 – 56 § 58 – 60 § 39 – 54, 56 – 60
Justerare	Johan Hellborg	med Marie-Helen Ståhl som ersättare
Justeringens plats och tid	Digitalt senast den 2026-03-31	
Underskrifter	Sekreterare	Mathilda Hjelm
	Ordförande	Lars Ljung
	Justerare	Johan Hellborg

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2026-04-01

Datum då anslaget tas ned

2026-04-22

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 39	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 40	Anmälan jäv		4
§ 41	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 42	Utredning i tillsynsärende enligt alkohollagen	2026/5	6 - 10
§ 43	Information: Avskrivningsbeslut enligt alkohollagen	2026/6	11
§ 44	Månadsuppföljning februari 2026	2026/3	12
§ 45	Meddelande och delegationsbeslut	2026/1	13
§ 46	Sammanställning av överklagade ärenden	2026/8	14
§ 47	Information: Kackelstugan - Västra Sörby 7:13	2026/9	15
§ 48	Planprioriteringar	2026/4	16
§ 49	Information: Överklagande av DJUPVIK 1:1 med flera Detaljplan Södra Djupvik - Mark- och miljödomstolens mål P 1748–26	2026/14	17
§ 50	KOLSTAD 3:7 Planbesked	2025/988	18 - 22
§ 51	EGBY 6:2 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/23	23 - 26
§ 52	HAGELSTAD 2:21 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende med eldstad samt garage	2026/29	27 - 30
§ 53	GULLVIVAN 8 Detaljplan ny	2023/1003	31 - 33
§ 54	STORA RÖR 2:1 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser	2025/1008	34 - 36
§ 55	SJÖSTORP 1:77 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2025/950	37 - 40
§ 56	HERKULES 2 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	2026/8	41 - 42
§ 57	PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation	2025/955	43 - 48
§ 58	ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank	2025/270	49
§ 59	YMER 1 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av plank	2025/835	50
§ 60	KILEN NORRA 2 Åtgärder utförda utan lov för tillbyggnad av bostadshus, olovlig fasadändring, olovlig rivning, olovlig komplementbyggnad, byggsanktionsavgift	2025/935	51 - 55
§ 61	Övrig information	2026/2	56



§ 39

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 40

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att Stefan Bergman (FÖL) anmäler jäv till § 55 SJÖSTORP 1:77 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende.

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

--	--	--	--	--



§ 41

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll utse Johan Hellborg (S) och som ersättare Marie-Helen Ståhl (S).

att protokollet justeras 2026-03-31 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 byggnadsnämnden beslutar

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

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 Borgholm och [REDACTED] i Köpingsvik.

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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 39

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

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

--	--	--	--	--

på serveringsstället eller i anslutning till detta utan att tillståndshavaren har ingripit. Ett 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

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

--	--	--	--	--

av en rörelse i likvidationspliktigt skick (se prop. 1994/95:89 sid. 104).

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 kontrollavgifter 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 försummelser och storleken på eventuella skuldbelopp för frågan om bedömning om tillstånd ska kunna meddelas eller för senare åtgärder som varning eller återkallelse.

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

--	--	--	--	--

Som redogjorts för ovan som exempel på när återkallelse av tillstånd måste ske utan 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 delges till [REDACTED] med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



§ 43

Information: Avskrivningsbeslut enligt alkohollagen

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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 Borgholm.

[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 Borgholm.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 40

Delegationsbeslut [REDACTED]

Dagens sammanträde

Martina Olsson, alkoholhandläggare informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



§ 44

Månadsuppföljning februari 2026

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning februari 2026.

Ärendebeskrivning

Avvikelsen för perioden är -377 tkr, detta beror främst på periodisering av intäkter på miljö- och hälsoskydd samt lägre intäkter på kart- och mätärenden.

Det beräknade underskottet, -400 tkr, beror främst på förväntat lägre intäkter från kart- och mätärenden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Månadsuppföljning februari 2026

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef och Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Karin Bergman, miljö- och byggchef

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

--	--	--	--	--



§ 45

Meddelande och delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att lägga redovisade meddelanden och delegationsbeslut till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Delegationsbeslut alkohol- och tobak

Tillsynsrapport enligt alkohollagen, lag om tobak och liknande produkter samt lag om tobaksfria nikotinprodukter i Borgholms kommun

Delegationslista miljöenheten 260218 - 260318

Delegationslista byggenheten 260218 - 260318

Meddelandelista miljöenheten 260218 - 260318

Meddelandelista byggenheten 260218 - 260318

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef och Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



§ 46

Sammanställning av överklagade ärenden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden har begärt av förvaltningen att redovisa en sammanställning av överprövande myndigheters beslut för kommunens överklagade beslut.

Sammanställningen av överklagade ärenden för miljö- och byggnadsnämnden redovisas i beslutsunderlagen.

Sammanställningen innehåller ärenderubrik, fastighet, miljö- och byggnadsnämndens beslut, Länsstyrelsens beslut, Mark- och miljödomstolens dom samt Mark- och miljööverdomstolens dom för respektive ärende.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Överklagade ärenden miljöenheten

Överklagade ärenden byggenheten

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef, David Nyberg Valentinsson, miljöchef och Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

--	--	--	--	--



§ 47

Information: Kackelstugan - Västra Sörby 7:13

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun beslutade den 11 mars 2025 att avsluta ärendet utan att kräva vidare åtgärd från Kackelstugan AB.

Beslutet att avsluta ärendet utan att kräva vidare åtgärd från Kackelstugan AB har överklagats av en part till Länsstyrelsen. Den 26 juni 2025 beslutade Länsstyrelsen att upphäva beslutet och återförvisa ärendet för vidare handläggning.

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun fick ärendet återförvisat för vidare handläggning och beslutade 1 oktober 2025 att avsluta ärendet utan krav på åtgärd från Kackelstugan AB (556898–2556).

Beslutet att avsluta ärendet utan krav på åtgärd från Kackelstugan AB [REDACTED] har överklagats igen av en part till Länsstyrelsen. Den 4 mars 2026 beslutade Länsstyrelsen att upphäva Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommuns beslut, diarienummer MBN-2024-883 och beslutsnummer DB-2025-225, och att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning enligt skälen för detta beslut.

Borgholms kommun överklagar Länsstyrelsens beslut dnr 8940–2025 genom ordförande Lars Ljung på delegation.

Beslutsunderlag

2024–883 Överklagande

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef och David Nyberg Valentinsson, miljöchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



§ 48

Planprioriteringar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga det till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om status och utsikter i aktuella detaljplaneuppdrag.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Dagens sammanträde

Ylva Hammarstedt, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



§ 49

Information: Överklagande av DJUPVIK 1:1 med flera Detaljplan Södra Djupvik - Mark- och miljödomstolens mål P 1748–26

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige i Borgholms kommun beslutade den 16 februari 2026 att anta detaljplanen för del av Djupvik 1:1 med flera, i Borgholms kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Beslutet att anta detaljplanen har överklagats av femton parter till mark- och miljödomstolen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Dagens sammanträde

Ylva Hammarstedt, planarkitekt informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



§ 50

KOLSTAD 3:7 Planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 42
Tjänsteskrivelse
Beslut MBN 2021-06-24 § 161
Bilaga planbeskedsansökan, 2025-12-10
Yttrande, 2026-03-23
Följebrev, 2026-03-23
Karta, 2026-03-23
Karta, 2026-03-23

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

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

--	--	--	--	--

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.

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 slyg 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, agkärren och myrholme. Agkärret är förhållandevis blött, särskilt i objektets södra del och det sker ingen uppenbar igenväxning. Det bedöms vara ett agkärren av fullgod natura

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

--	--	--	--	--

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. Tre fridlysta blomarter noterades inom fastigheten, gullviva samt orkidéerna skogsknipprot och kärrknipprot. 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" 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 flödesutjämnare.

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. Företräde 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.

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

--	--	--	--	--

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).

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 alträd. 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 försämras 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.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Anita Karlsson, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Anita Karlsson, planarkitekt

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

--	--	--	--	--



§ 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.

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

--	--	--	--	--

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

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

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

--	--	--	--	--

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

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

--	--	--	--	--



§ 52

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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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 (utfyllt 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.

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

--	--	--	--	--

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 (orkidéer) noterade inom området.

För övrigt omfattas fastigheten av förbudet mot markavvattning. Ytterligare markavvattning 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 inhemskt frö bank, då det finns uppgifter om fridlysta arter.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 44

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

Fotografi, 2026-03-14

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

--	--	--	--	--

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus med eldstad samt garage.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus med eldstad samt garage.

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

--	--	--	--	--



§ 53

GULLVIVAN 8 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att₁ anta detaljplanen med tillhörande handlingar.

att₂ 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 gjorts.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 41
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

Jonathan Sjöblom, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att anta detaljplanen med tillhörande handlingar och att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att anta detaljplanen med tillhörande handlingar och att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

Beslutet skickas till

Jonathan Sjöblom, planarkitekt

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

--	--	--	--	--



§ 54

STORA RÖR 2:1 Bygglov för nybyggnad av parkeringsplatser

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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.

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

--	--	--	--	--

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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 45

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

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

--	--	--	--	--

Trafik- och parkeringssituationen i Stora Rörs hamn är problematisk sommartid. Utan aktuell 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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att bevilja bygglov för anläggande av parkeringsplats med 28 platser för personbil.

Stefan Bergman (FÖL) yrkar bifall till att bevilja bygglov för anläggande av parkeringsplats med 28 platser för personbil.

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

--	--	--	--	--



§ 55

SJÖSTORP 1:77 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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.

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

--	--	--	--	--

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: 31 536 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger 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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 46

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2025-11-28

Kontrollansvarig, 2025-12-11

Situationsplan, 2026-01-05

Situationsplan, 2026-01-05

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

--	--	--	--	--

Situationsplan, 2026-01-05
Fasadritning, 2026-01-05
Fasadritning, 2026-01-05
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.

Jäv

Stefan Bergman (FÖL) anmäler sig jävig i ärendet och deltar inte i beredning av eller beslut i det.

Yrkande

Arne Sjögren (KD) yrkar bifall till att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med 104 m² byggnadsarea.

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med 104 m² byggnadsarea.

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 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

--	--	--	--	--



HERKULES 2 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplats-besök, 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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 47

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.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att avslå bygglov för fasadändring av flerbostadshus.

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

--	--	--	--	--



§ 57

PETGÄRDE 1:1 Bygglov för nybyggnad av bränslestation

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att₁ avslå ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.
- att₂ uttala att miljö- och byggnadsnämnden är positiv till att etablera en bränslestation på Ölands östra sida under förutsättning att placeringen är lämplig utifrån gällande lagstiftning.

Avgift: 13 140 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 om bygglov för bränslestation har inkommit till förvaltningen.

Placeringen ansökan avser är i korsningen mellan Kårehamnsvägen och Arbelundagatan, intill Arbelunda radby.

Radbyn är en medeltida byform som är karaktäristisk för Öland då den i övriga Sverige till största delen försvunnit. Kring mitten av 1300-talet reglerades de öländska byarna till radbyar i laga läge enligt den medeltida östgötalagen och Magnus Erikssons landslag, detta gäller även för Arbelunda som haft sin placering sedan dess. Byn är dock äldre än så men hade under vikingatid och tidig medeltid en annan placering. Flera av gårdarna är välbevarade med gotiska gårdsplaner. Ladulängorna som är uppförda i trä och kalksten, är delvis sammanbyggda mot bygatan.

Omgivningen är ett öppet odlingslandskap. Marken som bränslestationen skulle placeras på används idag som bete för hästar.

Kårehamnsvägen är en statlig väg med ett skyddsavstånd som ska hållas fritt från byggnader på 12 meter från vägområdet. Trafikverket har hörts i ärendet. De hade synpunkter på infarten. Sökande har gjort ändringar i sin ansökan i dialog med trafikverket och de har inga synpunkter på det nya förslaget.

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

--	--	--	--	--

Borgholm energi anlägger VA i området och har därmed hörts i ärendet om byggnation skulle påverka framtida ledningsdragning.

De har svarat att den föreslagna placeringen av energistationen inte bedöms inkräkta på eller påverka Borgholm Energis ledningsrätt eller säkerhetsavstånd för befintliga VA-ledningar.

Ansökan har remitterats till Miljöenheten. Miljöenheten har inkommit med yttrande 2026-03-13 och framhåller att deras handling endast är ett remissyttrande i det fall en anmälan om miljöfarlig verksamhet inkommer till miljöenheten kan andra synpunkter samt förslag på försiktighetsmått ändras eller tillkomma. Yttrandet utgår från regler de regler och riktlinjer som finns för att minska risk för miljö och människors hälsa för aktuell verksamhet och är angivna i Boverkets allmänna råd (1995:5) Bättre plats för arbete samt MSB: handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer.

För att minimera risk för olägenhet såsom buller från tankfordonstransporter och ökande biltrafik samt ljusstörning från ökat antal fordon nattetid och eventuellt ljus vid pumpstationer så är riktvärdet 100 m som skyddsavstånd mellan drivmedelsstation och bostad. Gällande avstånd bör riskkällor såsom mätarskåp, avluftningsrör, cistern ovan mark, cisternanslutningar, lossningsplats för tankfordon etcetera placeras på betryggande avstånd från byggnader och andra verksamheter där lägsta avståndet är 25 meter till bostad och andra platser där människor vanligen vistas.

Ärendet har remitterats till Räddningstjänst Sydost. Remissvar inkom 2026-03-10, se bilaga.

Området ligger inom riksintresse för: kulturmiljövården Södra Greda – Valsnäs och naturvården.

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

Området ingår i den nationella och regionala bevarandeplanen för odlingslandskapet i länets natur- och kulturvårdsplan för Arbelunda -Valsnäs.

Ansökan har remitterats till Borgholm energi AB, Trafikverket, Miljöenheten och Räddningstjänsten.

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

Ägarna till fastigheten Arbelunda 6:4 skriver i sitt yttrande att de ej tycker det passar med en bränslestation så nära bebyggelse på grund av brandrisk. De skriver även att Arbelunda by är en viktig kulturbebyggelse med högt bevarandevärde och en bränslestation är inte lämplig att uppföra i en sådan miljö. Sammanfattningsvis tycker de att det borde finnas lämpligare platser för stationen.

Ägarna till Arbelunda 6:2 skriver i sitt yttrande de inte vill ha någon mack där då det kommer att förstöra både byns karaktär som genuin radby samt utsikten från deras fastighet. De anser att vägen redan är hårt belastad och farlig med skymda utfarter och dålig sikt. Att

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

--	--	--	--	--

eventuella belysta skyltar kommer bli störande. De ser inget behov av en mack på platsen då det finns en ca 7 km bort.

Arbelunda samfällighetsförening skriver i sitt yttrande att de anser det är extremt olämpligt med en bensinmack i Arbelunda både ur miljösynpunkt, trafiksäkerhet samt helt i strid mot kulturmiljön i en av Ölands bäst bevarade radbyar. Det råder en osäker trafiksituation på platsen med dolda utfarter, mycket lantbruksmaskiner samt barn. Med en stor trafikbelastning under delar av året så anser de det olämpligt att locka ner ännu fler. De avslutar med att om det behövs en bensinmack i närheten bör den placeras någon annanstans, lämpligen utmed Östra landsvägen.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. sökande har inkommit med ett yttrande 2026-02-04, se bilaga

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2026-01-04, se bilaga.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 48

Beslut MBN 2026-02-25 § 31

Beslut MBN AU 2026-02-11 § 28

Tjänsteskrivelse

Yttrande, 2026-01-04

Remissvar, 2026-01-13

Remissvar, 2026-01-13

Remissvar, 2026-01-15

Remissvar, 2026-01-15

Remissvar, 2026-03-10

Remissvar, 2026-03-13

Situationsplan i pdf, 2026-01-16

Karta, 2026-01-16

Karta, 2026-01-16

Fasad och planritning, 2026-01-16

Fasad och planritning, 2026-01-16

Fasad och planritning, 2026-01-16

Remissvar, 2026-01-19

Remissvar, 2026-01-22

Yttrande, 2026-02-04

Yttrande, 2026-03-23

Bedömning

Enligt 2 kap 6 § plan-och bygglagen (PBL) ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Samt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga

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

--	--	--	--	--

värden ska skyddas.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Placeringen av bränslestationen bedöms inte ta hänsyn till landskapsbilden och platsens natur och kulturvärden.

Då byggnader placeras inom det byggnadsfria området från statlig väg och åtgärden skulle medföra ytterligare in- och utfarter mot vägen, nära en korsning, bedöms inte heller tillräcklig hänsyn till en god trafikmiljö ha tagits.

Åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 2 kap 6 § PBL.

Enligt 8 kap 13 § får ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Arbelunda radby bedöms vara särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk och miljömässig synpunkt.

En bränslestation på platsen skulle vara ett främmande inslag som påtagligt skulle påverka upplevelsen av kulturmiljön negativt.

Åtgärden uppfyller därmed inte kraven enligt 8 kap 13 § PBL.

Vidare ska ärenden om lov enligt 2 kap 2 § PBL prövas mot bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (MB). Enligt 3 kap 4 § MB konstateras att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och det inte finns någon möjlighet att tillgodose detta behov på en annan plats.

Marken som ansökan avser är betesmark. Det finns ett behov av en bränslestation på Ölands östra sida, det finns dock inget skäl att ansökt placering skulle vara den som bäst tillgodoser behovet. Från Arbelunda är det 9 km till närmsta bränslestation bilvägen. Detta motiverar inte inanspråktagande av jordbruksmark.

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

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar avslag till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

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

--	--	--	--	--

Marie-Helen Ståhl (S) tilläggsyrkar att uttala att miljö- och byggnadsnämnden är positiv till att etablera en bränslestation på Ölands östra sida under förutsättning att placeringen är lämplig utifrån gällande lagstiftning.

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Johan Hellborg (S) yrkar avslag till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall på Marie-Helen Ståhl (S) tilläggsyrkande.

Stefan Bergman (FÖL) yrkar bifall till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Axel Andersson (C) yrkar bifall till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Börje Ekstam (V) yrkar avslag till att bevilja ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall på Marie-Helen Ståhl (S) tilläggsyrkande.

Ordförande konstaterar att det finns tre förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att avslå ansökan om bygglov för bränslestation 5 m² byggnadsarea (BYA), 5 parkeringsplatser samt butiksbyggnad 44 kvm BYA.

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla Marie-Helen Ståhl (S) tilläggsyrkande att uttala att miljö- och byggnadsnämnden är positiv till att etablera en bränslestation på Ölands östra sida under förutsättning att placeringen är lämplig utifrån gällande lagstiftning.

Reservation

Marcel van Luijn (M) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

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 de överklagar beslutet

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

--	--	--	--	--

SKRIFTLIG RESERVATION

Miljö- och byggnadsnämnden 2026-03-25

Ärende 19, PETGÄRDE 1:1



Jag reserverar mig mot beslutet att avslå bygglov för nybyggnad av bränslestation samt att tillägga att-satsen om att nämnden ställer sig positiv till att etablera en bränslestation på östra Öland.

Arbetsutskottet beslutade 2026-02-11 att bevilja bygglov. Nämnden återremitterade sedan 2026-02-25 ärendet utan att specificera vilka beslutsunderlag som fattades. Vid behandling 2026-03-25 visade det sig att inga ändringar i beslutsunderlaget hade gjorts. Det hela känns onödigt krångligt, med tanke på att S och V redan hade bestämt att avslå bygglovet.

De påstås att alla är överens om behovet. Dessutom har Borgholms kommun en miljöstrategi som är omöjlig att uppnå om inte laddinfrastrukturen byggs ut. Denna station inklusive laddstolpar skulle vara en av få konkreta satsningar på östra Öland.

I dagsläget är den tilltänkta platsen inte något som förhöjer bilden av den kulturmiljö som S och V vill skydda. Det är högar med skräp i siktlinjen mot radbyn. En välutformad bränslestation i retrostil skulle vara mer tilltalande.

Att S och V i en extra att-sats säger att nämnden ställer sig positiv samtidigt som man avslår bygglovet är ett spel för galleriet. Nämnden lägger aldrig till ett sådant "beslut" när vi avslår en bygglovsansökan, just därför att det inte betyder någonting.

Jag yrkade på bifall i övertygelse om att det kommer att prövas i högre instans. S och V yrkade på avslag i övertygelse om att det kommer att prövas i högre instans. Det kan tyckas att utfallet är detsamma, men skillnaden är den viljeinriktning gällande utvecklingen av östra sidan man visar som kommun.

Marcel van Luijn (M)



§ 58

ÄRAN 12 Åtgärder utförda utan lov för uppförande av plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att inte 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 då rättelse har skett.

Dagens sammanträde

Eva Nahlman, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till fastighetsägare

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

--	--	--	--	--



§ 59

YMER 1 Åtgärder utförda utan lov för nybyggnad av plank

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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

Dagens sammanträde

Martin Olsson, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till fastighetsägare

--	--	--	--	--



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

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att₁ 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.
- att₂ ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] och [REDACTED] för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.
- att₃ sänka byggsanktionsavgiften till hälften 17 049,50 SEK från 34 099 SEK för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.
- att₄ ta ut en byggsanktionsavgift av [REDACTED] och [REDACTED] för att på KILEN NORRA 2 ha påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats.
- att₅ sänka byggsanktionsavgiften till hälften 9 028 SEK från 18 056 SEK 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 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

Beslut MBN AU 2026-03-10 § 52

Tjänsteskrivelse

Tillsynsprotokoll

Google maps fasadändring 2025

Google maps fasadändring 2022

Google maps uthuset 2025

Byggsanktionsavgift fasadändring

Byggsanktionsavgift rivning

Byggsanktionsavgift nybyggnad

Översigtskarta uthus

Yttrande

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.

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

--	--	--	--	--

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 fotobevisning 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.

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.

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

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

--	--	--	--	--

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att avgiften på 34 099 SEK för att ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats och att avgiften på 18 056 SEK för att ha påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats inte står i rimlig proportion till överträdelsen och därmed ska sättas ned till hälften, till 17 049,50 SEK och 9 028 SEK.

Dagens sammanträde

Martin Olsson, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att sänka byggsanktionsavgiften till hälften 17 049,50 SEK från 34 099 SEK för att ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att sänka byggsanktionsavgiften till hälften 17 049,50 SEK från 34 099 SEK för att ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att sänka byggsanktionsavgiften till hälften 9 028 SEK från 18 056 SEK för att ha påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut. Det första förslaget är arbetsutskottets förslag och det andra förslaget är yrkanden från Marcel van Luijn och Johan Hellborg.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att sänka byggsanktionsavgiften till hälften 17 049,50 SEK från 34 099 SEK för att ha påbörjat rivning av byggnad innan startbesked utfärdats.

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att sänka byggsanktionsavgiften till hälften 9 028 SEK från 18 056 SEK för att ha påbörjat nybyggnad av komplementbyggnad innan startbesked utfärdats.

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/forenkla-deligivning>.

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.

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

--	--	--	--	--



§ 61

Övrig information

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef informerar om Smörblomman 15 Bygglov för nybyggnad av fjärrvärmeverk som återremitterades på miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott den 2026-03-10.

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: 2026-03-30 11:53:24

BankID refno: 019d3e29-4479-7980-b2b0-ed51af58a065



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: JOHAN BODHI HELLBORG
Date: 2026-03-30 12:11:35

BankID refno: 019d3e3a-1d39-7de0-a307-6aa3a1c8dc2b



Ledamot: Johan Hellborg

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2026-03-31 07:39:03

BankID refno: 019d4266-df31-7326-8885-80cd6a6e319f



Sekreterare : Mathilda Hjelm