



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 15:20	
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)	
Övriga närvarande	Mathilda Hjelm, nämndsekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef David Nyberg Valentinsson, miljöchef Hilda Lindahl, byggchef My Nilsson, controller § 79 Anja Bylin, miljöinspektör § 85 Åsa Bejemar, planchef § 86 – 89, 96 Gabriel Zetterqvist, planarkitekt § 87 Ylva Hammarstedt, planarkitekt § 88 Emma Rosblad, byggnadsinspektör § 90 – 91 Eva Nahlman, bygglovshandläggare § 92 – 94 Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare § 96 Anita Karlsson, planarkitekt § 96 Thomas Nilsson, näringslivsutvecklare § 96 Christan Wiström, VD Borgholm Energi AB § 96 Benny Wennberg, VD Falk Biogas AB § 96 Stig Bertilsson, ordförande Falk Biogas AB § 96 Cecilia Laneborg Johnsson (S), ersättare Leif Nilsson (S), ersättare	
Justerare	Axel Andersson	med Marcel van Luijn som ersättare
Justeringens plats och tid	Digitalt senast den 2026-05-26	
Underskrifter	Sekreterare Mathilda Hjelm Ordförande Lars Ljung Justerare Axel Andersson	

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

Protokollet anses

Datum då anslaget sätts upp

2026-06-27

Datum då anslaget tas ned

2026-06-17

Förvaringsplats för protokollet

Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 76	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 77	Anmälan jäv		4
§ 78	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 79	Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden	2026/3 042	6
§ 80	Delegationsordning miljö-och byggnadsnämnden	2026/18 002	7 - 8
§ 81	Extra beslut under juli månad	2026/20 002	9
§ 82	Dataskyddsombudets årsrapport 2025	2026/16 200	10
§ 83	Val av dataskyddsombud för miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsområde	2026/19 004	11 - 13
§ 84	Meddelande och delegationsbeslut	2026/1 002	14
§ 85	URANUS 2 Händelsestyrd tillsyn	2025/16 445	15 - 21
§ 86	Planprioriteringar	2026/10004 011	22
§ 87	SKRIKETORP 2:17 Planbesked	2026/10101 214	23 - 25
§ 88	STORA RÖR 2:1 Planbesked för flerbostadshus	2025/10972 214	26 - 31
§ 89	LEGENÄS 1:39, PERSNÄS-SANDVIK 1:1 Detaljplan ny	2021/11470 214	32 - 34
§ 90	RANSTAD 5:68 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnad	2026/10133 231	35 - 37
§ 91	SMÖRBLOMMAN 15 Bygglov för nybyggnad av fjärrvärmeverk	2026/10091 232	38 - 41
§ 92	GÖTA 4 Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad	2026/10220 237	42 - 43
§ 93	SOLROSEN 2 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	2026/10136 237	44 - 46
§ 94	URANUS 5 Bygglov för tillbyggnad av garage	2026/10193 239	47 - 49
§ 95	Övrig information	2026/2 409	50
§ 96	EGBY 1:2 Information ifrån Falk Biogas AB om planerad biogasanläggning	2026/10157 214	51



§ 76

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

--	--	--	--	--



§ 77

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ingen anmäler jäv.

Ärendebeskrivning

Jäv är enligt 6 kap 28 § kommunallagen när en person är partisk i ett ärende eller när det finns någon annan särskild omständighet som gör att personens opartiskhet kan ifrågasättas.

Det finns enligt 6 kap 30 § kommunallagen en skyldighet att självant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

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

--	--	--	--	--



§ 78

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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

att protokollet justeras 2026-05-26 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

--	--	--	--	--



§ 79

Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning april 2026.

Ärendebeskrivning

Underskottet för perioden, -874 tkr, beror på högre kostnader än budgeterat för kart- och mätärenden, något lägre intäkter från byggärenden och mindre intäkter och högre kostnader för miljö- och hälsoskydd. Mindre kostnader än budgeterat för bostadsanpassning reducerar underskottet.

Årsprognosen, en budget i balans, beräknas på budgeterad intäktsnivå vid årets slut, lägre kostnader för bostadsanpassning och lägre personalkostnader än budgeterat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Tertialbokslut april 2026

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef och My Nilsson, controller redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Karin Bergman, miljö- och byggchef

--	--	--	--	--



§ 80

Delegationsordning miljö-och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ta bort avsnitt F20, F22 och F23

att ändra avsnitt E1, E4, E5 och E6

Ärendebeskrivning

En nämnd får enligt 6 kap § 37 kommunallagen delegera beslutanderätten till presidiet, ett utskott, en ledamot, en ersättare eller en automatiserad beslutsfunktion i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. En nämnd får även uppdra åt en anställd att besluta enligt 7 kap. 5–8 §§. Beslutanderätten får enligt 6 kap § 38 kommunallagen inte delegeras när det gäller.

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet,
2. framställningar eller yttranden till fullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av fullmäktige har överklagats,
3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt,
4. ärenden som väckts genom medborgarförslag och som lämnats över till nämnden, eller
5. ärenden som enligt lag eller annan författning inte får delegeras.

Miljö- och byggnadsnämnden har en delegationsordning som reglerar vilka anställda tjänstepersoner som har rätt att fatta delegationsbeslut inom vissa grupper av ärenden. Delegationsordningen innehåller inledande bestämmelser och förklaringar, en lista över vilka delegater som finns och deras tjänstetitlar samt tabeller över den delegerade beslutanderätten inom dels allmänna områden, ekonomiska förvaltningen, arkiv- och diariefrågor, dels inom nämndens olika verksamhetsområden.

Delegationsordningen bör ses över årligen, annars åtminstone vartannat år. Senast delegationsordningen reviderades var 2025-10-22 § 176.

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

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 67

Tjänsteskrivelse

Miljö- och byggnadsnämndens delegationsordning reviderad 2026-05-20

Dagens sammanträde

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

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggavdelningen

Beslutet skickas till VA-planerare

Beslutet skickas till planeringsenheten

Beslutet skickas till kommunsekreterare för kännedom

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

--	--	--	--	--



§ 81

Extra beslut under juli månad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ge delegation till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott som får fatta beslut under juli månad.

Ärendebeskrivning

Vid akuta frågor eller ärenden under juli månad behöver miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott få delegation av miljö- och byggnadsnämnden att fatta beslut. Extra arbetsutskott är planerat till den 2026-07-15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Dagens sammanträde

Mathilda Hjelm, nämndsekreterare 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

--	--	--	--	--



§ 82

Dataskyddsombudets årsrapport 2025

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Dataskyddsombudet (DSO) sammanställer en rapport varje år som sammanfattar det som hänt under det gångna året och pekar på saker som behöver arbetas vidare med under kommande år.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 68
Tjänsteskrivelse
Dataskyddsombudets årsrapport 2025

Dagens sammanträde

Mathilda Hjelm, nämndsekreterare informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

Beslutet skickas till

Jenny Nilsson, Info/dataskyddsamordnare

--	--	--	--	--



§ 83

Val av dataskyddsbud för miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsområde

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att från och med 2026-06-01 köpa in tjänsten som dataskyddsbud från Sydarkivera för miljö- och byggnadsnämndens verksamhetsområde.

Ärendebeskrivning

Borgholms kommun och dess nämnder och bolag måste enligt dataskyddsförordningen ha ett dataskyddsbud. I och med att nuvarande dataskyddsbud går i pension 2026-06-01 så måste ett nytt dataskyddsbud utses.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Bedömning

Förvaltningen bedömer att det bästa alternativet utifrån ekonomisk synpunkt samt effektivitet är att köpa in tjänsten från Sydarkivera, vilket är ett kommunalförbund som Borgholms kommun är en del av.

Sydarkivera är gemensamt dataskyddsbud för ett antal förbundsmedlemmar, kommunalförbund och kommunala bolag. Tjänsten som dataskyddsbud utförs av en grupp med olika kompetenser, jurist, arkivarie och IT- och informationssäkerhetsspecialist. Dataskyddsbudets primära uppgift är rådgivning i dataskyddslagstiftning och övervakning av efterlevnaden av dataskyddsförordningen. Särskilda avtal tecknas med de som ansluter sig till tjänsten.

I Sydarkiveras uppdrag ingår:

- Informera och ge råd till de personuppgiftsansvariga och dess anställda om skyldigheter enligt dataskyddsförordningen och annan dataskyddslagstiftning.
- Planera och genomföra utbildningar i dataskyddsförordningen och annan dataskyddslagstiftning.

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

--	--	--	--	--

- Ta fram mallar för interna riktlinjer och policydokument för behandling av personuppgifter hos den personuppgiftsansvarige, t ex inventerings-rutiner, incidenthantering och informationsrutiner till registrerade.
- Samarbeta med tillsynsmyndighet för dataskyddsfrågor och vara kontaktperson för tillsynsmyndigheten.
- Ge råd vad gäller risk- och konsekvensbedömningar avseende dataskydd.
- Ge råd vid upphandling av system/applikationer som rör personuppgifter.
- Ta fram mallar för avtal med personuppgiftsbiträden.
- Övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen och annan dataskyddslagstiftning hos den personuppgiftsansvarige.
- Följa rättsutvecklingen inom området för dataskydd och delta i nätverk och projekt för att upprätthålla hög kompetens.

Borgholms kommun förbinder sig att göra följande:

- Utse dataskyddssamordnare som leder det lokala dataskyddsarbetet och som är kontaktperson gentemot dataskyddsombudet. Vidare är det också dataskyddssamordnaren som rapporterar till sin förvaltningsledning i samråd med dataskyddsombudet.
- Fastställa en lokalt anpassad organisation för dataskyddsarbetet med råd och stöd från dataskyddsombudet. Det är den lokala organisationen som utför det operativa arbetet på plats hos personuppgiftsansvarig till exempel inventerar personuppgiftsbehandlingar, vid behov processkartlägger sin organisation, lämnar ut registerutdrag, för register över behandlingar, tar fram lokalt anpassade dokument utifrån tillhandahållna mallar och som gör risk- och konsekvensbedömningar avseende dataskydd.
- När risk- och konsekvensbedömningar avseende dataskydd görs ska dataskyddsombudet rådfrågas enligt artikel 35 GDPR.
- Fastställa interna riktlinjer och policydokument för behandling av personuppgifter samt andra dokument som rör behandling av personuppgifter med råd och stöd från dataskyddsombudet, t ex för att dataskyddsombudet ska kunna övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen och annan dataskyddslagstiftning.”

Dagens sammanträde

Mathilda Hjelm, nämndsekreterare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--

Beslutet skickas till

Karin Bergman, miljö- och byggchef

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

--	--	--	--	--



§ 84

Meddelande och delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att lägga redovisade meddelanden och delegationsbeslut till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Delegationsbeslut alkohol- och tobak

Information till nämnden gällande ändringar i alkohollagen

Delegationslista miljöenheten 260413 - 260512

Delegationslista byggenheten 260413 - 260512

Meddelandelista miljöenheten 260413 - 260512

Meddelandelista byggenheten 260413 - 260512

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef och Hilda Lindahl, byggchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



URANUS 2 Händelsestyrd tillsyn

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- Att₁ förelägga [REDACTED] att åtgärda alla skador och sprickbildningar i vägg-, golv- och takkonstruktioner som påverkar inomhusmiljön på ett sätt som kan leda till att olägenhet för människors hälsa uppstår.
- Att₂ förelägga [REDACTED] att åtgärda ventilationssystemet i byggnaden så att riktlinjerna i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (FoHMFS 2014:18) följs.
- Att₃ förelägga [REDACTED] att åtgärda de skador på fönster och dörrar som påverkar inomhusmiljön negativt i en sådan grad att olägenhet för människors hälsa uppstår. Insatserna ska även säkerställa så att drag inte uppstår på grund av otätheter eller otillräcklig isolering.
- Att₄ förelägga [REDACTED] att åtgärda värmesystemet samt byggnadens isolering för att säkerställa att inomhustemperaturen i samtliga lägenheter och källarplan följer Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (HSLF-FS 2024:10).
- Att₅ förelägga [REDACTED] att inte upplåta utrymme i källarplan som bostad från 1 januari 2027. Förbudet i denna punkt kan upphävas av nytt beslut när sådana åtgärder vidtagits att en boendemiljö utan risk för olägenhet har säkerställts genom ombyggnation, enligt en på förhand sanktionerad plan, samt besiktats av certifierade besiktningsmän/konsulter.
- Att₆ förelägga [REDACTED] att punkterna 1 - 4 ska utföras av utomstående fackman med dokumenterad erfarenhet. Intyg om relevant kompetens ska bestyrkas innan arbetet påbörjas.
- Att₇ förelägga [REDACTED] att punkterna 1 - 4 ska genomföras med löpande besiktning. Besiktningen ska ske vid minst två separata tillfällen per lägenhet samt minst två separata tillfällen i källarplan. Efter avslutat arbete ska entreprenadbesiktning ske. En skriftlig rapport ska lämnas till miljö- och byggnadsnämnden efter varje löpande besiktning samt efter entreprenadbesiktningen. Arbetet ska genomföras av certifierade besiktningsmän/konsulter. Ansvarig ska ta del av detta beslut innan åtgärder vidtas.

--	--	--	--	--

- Att₈ förelägga [REDACTED] att punkterna 1 - 4 ska vara åtgärdade senast 24 månader från det att beslutet vunnit laga kraft.
- Att₉ föreläggandet förenas med löpande vite om 50 000 kronor per påbörjad månad avseende punkterna 1–4, om åtgärderna inte har färdigställts senast 24 månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.
- Att₁₀ föreläggandet förenas med fast vite om 100 000 kronor avseende punkt 5, om utrymmet i källarplan upplåts för boende efter den 1 januari 2027 utan att ovan nämnda åtgärder vidtagits.
- Att₁₁ föreläggandet förenas med fast vite om 25 000 kronor vardera avseende punkterna 5, 6 och 7, om arbeten påbörjas utan att giltigt intyg om kompetens eller certifikat har uppvisats för miljö- och byggnadsnämnden.

Detta beslut ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Avgift

Miljö- och byggnadsnämnden kan ta ut en avgift för handläggning av ärendet. Faktura skickas separat.

Ärendebeskrivning

Den 2025-02-25 inkom ett skriftligt klagomål angående fukt- och rötskador i väggar i flerbostadshuset på Tullgatan 8 till miljö- och byggnadsnämnden i Borgholm.

Besök gjordes på fastigheten 2025-02-26, där flera brister noterades. En skrivelse skickades till verksamhetsutövaren 2025-03-04 med frågor om pågående och planerade renoweringar. Sista svarsdatum var 2025-03-21.

Verksamhetsutövaren kontaktade miljö- och byggnadsnämnden via telefon 2025-03-11 med anledning av den mottagna skrivelsen, men ingen redogörelse för renoweringar inkom till miljö- och byggnadsnämnden.

En kommunikering med förslag till beslut skickades 2025-04-17. Sista svarsdatum för yttrande var 2025-05-09. Bifogat delgivningskvitto återsändes 2025-04-25. Skriftligt yttrande från verksamhetsutövaren inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2025-04-27.

Miljö- och byggnadsnämnden tog 2025-06-11 beslut om att en utredning av inomhusmiljön skulle göras. Den 2025-09-03 inkom en begäran om anstånd från verksamhetsutövaren. Begäran avslogs av miljö- och byggnadsnämnden 2025-09-24.

Då sluttiden för utredning av inomhusmiljön passerats utan att besiktningsrapport inkommit till miljö- och byggnadsnämnden togs ett nytt beslut 2025-11-19, där beslutet förenades med vite.

2026-02-16 inkom rapport från den byggnadstekniska besiktning som Conservator gjort av

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

--	--	--	--	--

fastigheten.

2026-03-30 gjordes ett platsbesök på Uranus 2 där verksamhetsutövare samt representanter från Conservator och miljö- och byggnadsnämnden närvarade.

En kommunicering med förslag till beslut skickades till verksamhetsutövaren 2026-04-28.

2026-05-11 genomfördes ett möte mellan verksamhetsutövare och handläggare från miljö- och byggnadsnämnden för att diskutera villkoren i kommuniceringen, varpå ett skriftligt yttrande från verksamhetsutövaren inkom till miljö- och byggnadsnämnden 2026-05-12.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Rapport, Byggnadsteknisk besiktning avseende inomhusmiljö, Conservator, 2026-02-12

Yttrande, verksamhetsutövare, 2026-05-12

Bedömning

Det aktuella flerbostadshuset har tre lägenheter fördelade på två våningsplan samt ett utrymme i källarplan som används som boende. I källarplan finns även tvättstuga och förråd. En oinredd vind kan nås från taklucka i lägenheten på övre plan.

Conservator har genomfört en byggnadsteknisk besiktning avseende inomhusmiljö i flerbostadshuset på Uranus 2. Brister, som kan utgöra en olägenhet för människors hälsa, noterades på samtliga våningsplan och källarplan. Det gäller bland annat fukt- och mögelskador i golv, väggar och runt fönster, otillräcklig ventilation, låg inomhustemperatur vintertid samt drag från fönster och dörrar. Sådana brister behöver åtgärdas innan flerbostadshuset kan bedömas inneha en acceptabel inomhusmiljö för boende.

Utrymmena i byggnadens källarplan är särskilt utsatta för fuktpåverkan. Provhål i golv och vägg har påvisat mikrobiell lukt och en provbit från golvet uppvisade rikliga mikrobiella skador vid analys. I rapporten från Conservators besiktning bedöms det vara svårt att åtgärda källarplan på ett sådant sätt att en god inomhusmiljö skulle kunna erhållas utan omfattande renovering- eller ombyggnadsåtgärder. Utrymmet bedöms därför inte lämpligt som bostad i nuläget.

För lägenheter på våningsplanen över källarplanet bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att de åtgärdskrav som listats i detta beslut behöver genomföras för att fortsatt uthyrning ska kunna ske 24 månader efter att detta beslut vunnit laga kraft.

Verksamhetsutövares synpunkter på förslag till beslut samt miljö- och byggnadsnämndens bedömning

Verksamhetsutövare inkom med synpunkter på förslag till beslut och anförde följande:

- I punkt 6, ifrågasätts att certifikat eller intyg om relevant kompetens ska uppvisas innan ombyggnationen påbörjas. Verksamhetsutövare anser att det räcker att personerna har yrkeskunskap. I punkt 7 anser verksamhetsutövaren att kravet på

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

--	--	--	--	--

löpande besiktning och konsulter ska tas bort, samt att det ska räcka med yrkeskunskap.

Miljö- och byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärderna ska utföras och kontrolleras av personer med dokumenterad kompetens. Kravet ställs för att säkerställa att gällande lagstiftning, föreskrifter och branschregler följs. I Conservators besiktning gjordes stickprov som visade flera skador/problem som finns i byggnaden, men vidden av skadorna är inte utredda utan det behöver göras allteftersom renoveringsarbetet pågår. Metoder och materialval ska följa vedertagna riktlinjer för att renoveringen ska vara långsiktigt hållbar. Löpande besiktningar med skriftliga rapporter till miljö- och byggnadsnämnden behövs för att efterlevnaden av föreläggandet ska kunna följas.

- Verksamhetsutövaren anser vidare att föreläggandet inte behöver förenas med vite i punkt 9, utan uppger att det en påminnelse om arbetet inte är klart på utsatt tid.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att föreläggandet kan förenas med vite för att säkerställa att beslutet efterlevs. En påminnelse saknar rättslig verkan och bedöms därför inte vara tillräcklig för att säkerställa efterlevnad.

- I punkten om att inte upplåta utrymme i källarplan som bostad från 1 januari 2027, anser verksamhetsutövare att om utrymmet i källarplan byggs om med nya godkända golv så borde förbudet att upplåta utrymmet som bostad upphöra.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att om utrymmet byggs om på ett sådant sätt att kraven för en hälsosam boendemiljö uppfylls kan förbudet hävas genom ett nytt beslut. Förbudet kvarstår i fastighetsregistret tills besiktning av byggnadskonstruktionen samt ventilation och värmesystem i källarplan har genomförts av certifierade besiktningsmän/konsulter.

- Verksamhetsutövare anser även att kravet på att arbetet på fastigheten ska utföras av personer med intyg om kompetens bör tas bort.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer dock att byggnadsarbetena bör utföras av ett ackrediterat byggföretag, för att säkerställa att åtgärderna genomförs på ett sådant sätt att olägenhet för människors hälsa undviks. Vidare bedöms det nödvändigt att en sakkunnig konsult följer arbetets genomförande, i syfte att säkerställa att vedertagna material och metoder används på ett korrekt sätt och att resultatet uppfyller god branschpraxis med långsiktig hållbarhet.

Genom löpande besiktningar kan eventuella brister identifieras i ett tidigt skede och åtgärdas fortlöpande under arbetets gång.

- Vidare anser verksamhetsutövare att ingen anteckning ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att inskrivningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel säkerställer att åtgärderna vidtas även om fastigheten säljs eller på annat sätt avyttras.

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

--	--	--	--	--

- Avslutningsvis skriver verksamhetsutövaren i sin yttrande att alla eventuella viten kommer bestridas genom en överklagan. Kraven ska inte vara hårdare än för någon annan.

Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar att beslutet i ärendet grundas på en individuell bedömning av förhållandena i den aktuella fastigheten samt gällande lagstiftning. De krav som ställs syftar till att säkerställa att olägenhet för människors hälsa inte uppstår, i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

Ett överklagande av beslutet prövas av överprövande instans.

Motivering

En bostad ska enligt miljöbalken vara utformad och brukas på ett sådant sätt att den inte medför olägenhet för människors hälsa. Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan och som inte är ringa eller helt tillfällig. Bostaden ska ge skydd mot kyla, drag, värme, fukt, mögel, luftföroreningar och andra liknande störningar.

Det är verksamhetsutövarens ansvar att underhålla och sköta fastigheten så att de boende inte får besvär eller blir sjuka av brister i byggnaden. Skulle brister uppstå ska åtgärder vidtas för att avhjälpa skadorna. Redan vid risken för att en skada kan leda till olägenhet för hälsan finns en skyldighet att vidta åtgärder enligt miljöbalken.

Låg inomhustemperatur och otillräcklig ventilation kan innebära en hälsorisk. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd bör inomhustemperaturen i bostäder normalt vara minst 20 °C för att undvika hälsobesvär. För känsliga personer ska temperaturen vara högre än så. Alltför låg inomhustemperatur kan exempelvis leda till ledbesvär och förvärra vissa sjukdomstillstånd, särskilt hos barn, äldre och personer med nedsatt hälsa.

Otillräcklig ventilation i en bostad kan leda till att föroreningar, fukt, koldioxid och andra ämnen ansamlas i inomhusluften. Detta kan medföra besvär såsom huvudvärk, irritation i ögon och luftvägar samt ökad risk för fuktskador och mikrobiell tillväxt i byggnadens konstruktion. Ett otillräckligt luftflöde i ett badrum kan till exempel göra att fukten skapar en gynnsam miljö för mögel- och svampväxt och ökar risken för dålig luftkvalitet. En dålig luftkvalitet kan bidra till allergier, astma och andra luftvägsproblem.

Fuktskador i organiska material behöver åtgärdas så att inte mögel, bakterier, alger och kvalster börjar växa. Fuktskador kan leda till nedbrytning av bygg- och inredningsmaterial, vilket ökar risken för avsöndring av kemiska ämnen som kan ge hälsobesvär vid inandning. Även gamla, torkade fuktskador behöver åtgärdas om mikroorganismer börjat växa under tiden byggmaterialet var fuktigt. Biomassan av mikroorganismerna försvinner inte, utan kan orsaka emission av partiklar under lång tid.

I den rapport som Conservator gjort efter besiktning av flerbostadshuset på fastigheten Uranus 2, har flera skador och brister noterats. Då skadorna i byggnaden och bristerna i bland annat ventilations- och värmesystem kan leda till att inomhusmiljön kan utgöra en risk för olägenhet för människors hälsa gör Miljö- och byggnadsnämnden bedömningen att åtgärder behöver vidtas om fastigheten ska upplåtas för boende även i fortsättningen.

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

--	--	--	--	--

Lagstöd

Miljöbalken (1998:808)

2 kap 1 § När frågor prövas om tillåtlighet, tillstånd, godkännande och dispens och när sådana villkor prövas som inte avser ersättning samt vid tillsyn enligt denna balk är alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skyldiga att visa att de förpliktelser som följer av detta kapitel iakttas. (Bevisbörderegeln)

2 kap 2 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet. (Kunskapskravet)

2 kap 3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. (Försiktighetsprincipen)

9 kap 3 § Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

26 kap 9 § En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

26 kap 14 § Beslut om förelägganden eller förbud får förenas med vite.

26 kap 15 § Om en tillsynsmyndighet har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till en fastighet, tomträttsinnehavare eller ägare till en byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör någon annan, får tillsynsmyndigheten sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, skall även detta antecknas.

26 kap 19 § Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön skall fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd skall också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön. Den som bedriver sådan verksamhet skall lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det.

26 kap 22 § Den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att

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

--	--	--	--	--

byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa. Beslut om undersökning får förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten eller annan egendom till dess undersökningen är slutförd.

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef och Anja Bylin, miljöinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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 fastighetsägare för Uranus 2 med information om hur man överklagar beslutet.

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

--	--	--	--	--



§ 86

Planprioriteringar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.t

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

Åsa Bejemar, planchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



§ 87

SKRIKETORP 2:17 Planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bordlägga ärendet till nästa sammanträde.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2026-02-13 och gäller fastighet Skriketorp 2:17. Fastigheten är ungefär 2 700 m² stor och utgörs av en före detta samlingslokal med tillhörande gårdsyta. Syftet med ansökan är att planlägga för bostadsändamål för berörd fastighet.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 70
Tjänsteskrivelse, 2026-04-13
Bilaga verksamhetsbeskrivning, 2026-02-13
Bilaga flygfoto, 2026-02-13
Ansökan, 2026-02-13

Bedömning

Skriketorp 2:17 är beläget i Löttorp bredvid biografen med närhet till Åkerboskolan. Ungefär 700 meter västerut finns livsmedelsbutik, restauranger och annan service längs med Löttorpsvägen. Österut är det 500 m till väg 136 och därmed goda kommunikationsmöjligheter söderut till Borgholm och norrut till Byxelkrok.

Gällande planer

Fastigheten ligger i Löttorp som är utpekad som fokusområde i översiktsplanen från 2025. Däremot ligger inte fastigheten inom något område med en specifik utvecklingsinriktning utan som befintlig bebyggelse.

Gällande plan för fastigheten är Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för Löttorps samhälle, fast Högby 2:40, del av Löttorp 3:2, Skriketorp 2:17, 2:31 och 2:32, m.fl., 08-HÖG-1709, fastslagen 1984-09-27. Detaljplanen möjliggör för samlingslokal med en byggnadshöjd på 5,6 meter på fastigheten Skriketorp 2:17.

Markområdet och förutsättningar

På flygfoton från 50-talet syns fastighetens huvudbyggnad och även på historiska kartan från 40-talet är huvudbyggnaden uppförd. Norrut gränsar fastigheten till en lokal som idag är Centrum Bio i Löttorp vars byggnad flyttades från Sandby år 1913. Film har visats här sedan 1923 och byggnaden utgör därmed en betydelse som mötesplats för lokalsamhället.

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. Vidare ligger fastigheten

--	--	--	--	--

inom primär zon för vattenskyddsområdet "Löttorp-Hornsjön" där både yt- och grundvatten omfattas, grundvattenförekomsten för Löttorp och ytvattnet i Hornsjön. För primär zon gäller att risk för förorening är extra viktigt att minska och förebygga inom ett område närmast uttagpunkterna av grundvattnet.

Området visar ingen stor risk för markradon enligt SGU. På fastigheten växer enstaka örter men i övrigt är marken artfattig utan noteringar om några rödlistade eller fridlysta arter. Marken är torr och sandig utan skyddsvärda träd, en större hassel växer vid den södra fastighetsgränsen. Intill den södra fastighetsgränsen ligger en stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11-13 §§ miljöbalken samt förordningen (1998:1252) om områdesskydd. På ett område sydväst om fastigheten har Länsstyrelsen iordningsställt marken som en del av ett projekt för att främja sandlevande insekter.

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. Företråde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 4 kap, 2§ Miljöbalken ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Upplysningar:

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap 2 § PBL (SFS 2010:900).

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas enligt 13 kap 2§ PBL (SFS 2010:900).

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.

En detaljplaneprocess bedöms kunna inledas tidigast 2027 och ett beslut om antagande bedöms kunna fattas tidigast 2029.

Avgift: Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige 2025-06-16 § 96. Planbeskedsavgiften bedöms som en medelstor åtgärd. Avgiften utgår till 17 760 kronor.

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

--	--	--	--	--

Konsekvensanalys

En förändring av befintlig samlingslokal till bostäder strider inte mot Översiktsplan 2040 där Löttorp är utpekad som ett fokusområde. En omvandling till bostäder bedöms inte heller påverka intilliggande mötesplats, Centrum bio i Löttorp, negativt.

En exploatering på fastigheten bedöms inte skada riksintresset för obruten kust då det inte rör sig om några stora anläggningar. Ett genomförande av ansökt förslag bedöms inte heller få konsekvenser för riksintresset för rörligt friluftsliv då fastigheten redan idag utgörs av kvartermark och därmed inte är allemansrättsligt tillgänglig. Det finns inga skyddsvärda arter på fastigheten som kan komma att påverkas och även om det skulle kunna utvecklas värden i den sandiga miljön bedöms dessa inte påverkas av en förändrad användning från samlingslokal till bostäder i den här begränsade omfattningen. Stenmuren i södra fastighetsgränsen bedöms inte påverkas av planen. Om påverkan skulle göras på stenmuren krävs en godkänd dispens från det generella biotopskyddet oavsett om detaljplanens användning för fastigheten förändras eller inte.

Även om fastigheten ligger inom primär skyddszon för vattenskyddsområde bedöms ett genomförande av en detaljplan enligt planbeskedsansökan inte påverka vare sig kvantitet eller kvalitet på vattentillgången som avses skyddas. Det finns skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet och det går att reglera och utforma detaljplanen för att minska risken för förorening av vattnet.

Förvaltningens bedömning

En förändring av markanvändningen till flerbostadsändamål bedöms vara lämpligt att pröva vidare genom en detaljplaneprocess. I detaljplaneprocessen utreds markens lämplighet för bostadsutveckling vidare. Planområdets utbredning, bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning med mera fastställs genom detaljplaneprocessen.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att finns förutsättningar för att planlägga området för bostäder enligt förfrågan.

Dagens sammanträde

Åsa Bejemar, planchef och Gabriel Zetterqvist, planarkitekt redogör för ärendet.

Mot bakgrund av pågående tillsynsärende på fastigheten så väljer miljö- och byggnadsnämnden att bordlägga ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande

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

--	--	--	--	--



§ 88

STORA RÖR 2:1 Planbesked för flerbostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja positivt planbesked.

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 5 december 2025 och gäller fastigheterna Rälla Tall 6:1 och Stora Rör 2:1.

Fastigheterna består av relativt ung planterad tallskog. Trafikverket har fastställt en vägplan för väg 136 på sträckan strax öster om fastigheterna. Planerad produktionsstart är augusti 2027. Den fastställda vägplanen innebär att en parallellgata väster om väg 136 kommer anläggas, att korsningen mellan väg 136 och väg 965 kommer flyttas söderut och att nuvarande korning mellan dessa vägar kommer ersättas av en planskild gång- och cykelport. Område för planansökan ingick tidigare i detaljplan för del av fastigheten Stora Rör 2:1 med flera Dnr: 2014–43.

Ansökan avser att genom detaljplan skapa möjlighet till ett varierat boendebud med inslag av kontor, handel, kultur, skola och idrott.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 72

Tjänsteskrivelse, 2026-04-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2026-04-27

Inventering av sandödda samt potentiella livsmiljöer för sandödda på fastigheten Borgholm Stora Rör 2:1, 2024-06-25

Fågelinventering, Stora Rör, Borgholms Kommun, Kalmar Län, 2022-06-30

Östra Stora Rör 2:1 m fl, Borgholm Trafikbulerutredning, 2017-04-04 reviderad 2021-05-24

Rapport 2018:115. Arkeologisk utredning, etapp 1

Geologiska och geohydrologiska förutsättningar för detaljplan Stora Rör 2:1 med flera, 2015-10-27

Inventering av naturvärden, insekter och kärlväxter vid Stora Rör 2015, 2015-10-12

Ansökan

Bedömning

Platsens förutsättningar

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

--	--	--	--	--

Planens syfte och storlek

Syftet är att i en flexibel detaljplan möjliggöra för ett varierat och naturnära boende med inslag av kontor och handel.

Ansökan om planbesked omfattar cirka 10 hektar.

Nuvarande lokalisering och markanvändning.

Fastigheterna Rälla Tall 6:1 och Stora Rör 2:1 ligger cirka 15 kilometer söder om Borgholm och väster om väg 136. Ansökan omfattar mark både norr och söder om den befintliga korsningen till Stora Rör. Området utgörs av naturmark med planterad tallskog på isälvsediment och är ett naturligt tillväxtområde inom kommunen med sina goda pendlingsmöjligheter till Borgholm, Färjestaden och Kalmar. Läget invid Rällaskogen och närheten till Kalmarsund utgör goda förutsättningar för nya attraktiva boendemiljöer.

Planer och program

Planansökan överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan och ligger inom utpekade utvecklingsområde för bostäder och för verksamheter i kombination med bostäder. Aktuellt område omfattas inte av gällande detaljplaner eller byggnadsplaner.

Vattentjänstplanen ska säkra en långsiktig dricksvattenförsörjning samt dagvatten- och avloppshantering för både befintlig och kommande bebyggelse. Dagvatten ska enligt Vattentjänstplanen omhändertas så nära källan som möjligt och utformas för att förhindra att förorenat dagvatten når vattendrag eller hav, och för att förhindra översvämningar. Hanteringen av dagvatten ska bidra till en ökad grundvattenbildning och så att det bidrar till biologisk mångfald och rekreativa värden.

Den fastställda vägplanen från Trafikverket tillsammans med den planerade gång- och cykelväg för att binda samman Stora Rör med Rälla kommer öka trafiksäkerheten och göra området mer attraktivt för bland annat barnfamiljer. Tillkommande bebyggelsen kan med fördel planeras längs den väg som avses anläggas på fastigheten Stora Rör 2:1 som ett led i vägplanen.

Riksintressen, områdesskydd och övriga regleringar

Hela Öland är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 4 kapitlet miljöbalken, Obruten kust och Rörligt friluftsliv. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påtagligt skada helhetsvärdet av riksintressena. Exploateringen bedöms vara en angelägen tätortsutbyggnad av Stora Rör.

Aktuell del av länsväg 136 är av riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § MB. Vägen ska beaktas i planeringen och framkomligheten får inte försämrats.

Naturvärden

Kommande detaljplan bedöms inte stå i konflikt med naturreservatet då det ligger i anslutning till redan exploaterat område. Kommande detaljplan ska ta hänsyn till befintliga stenmurarna.

Det område som planansökan gäller ligger i utkanten av viktiga geologiska formationer. Området består främst av en planterad yngre tallskog med brist på viktig markflora, ingår i

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

--	--	--	--	--

värde trakt för lövskog och inom länsstyrelsens naturvårdsplan.

Planområdet ska anpassas så att stora sammanhängande skogsområden förblir opåverkade –och så att en spridning av arter mellan Ljungheden och Rosti fortsatt är möjlig.

Inga rödlistade eller fridlysta kärleväxter bedöms påverkas på ett sätt som orsakar skada på lokal, regional eller nationell nivå då både gullviva och blåsippan är vanligt förekommande på Öland och trivs i antingen främst lövskog, trädbärande gräsmark eller ängsmarker. Således är majoriteten av områdets tallskog inte ett gynnsamt habitat för dessa växter.

Inga talltickor finns inom området men det finns fyra särskilt skyddsvärda hålträd. Dessa ska skyddas eftersom hålträdet erbjuder viktiga livsmiljöer för många olika arter. Övriga svampar bedöms inte påverkas negativt inom aktuellt område då det inte är ett gynnsamt habitat.

De identifierade insekterna bedöms inte påverkas negativt av en detaljplan i området då de är mer bundna till de sandiga miljöer eller de lövskogsområden som finns utanför det område planansökan avser. Med en öppen dagvattenhantering och längre kvarhållning av dagvatten kan påverka de groddjur som finns i området positivt. De livsmiljöer som fladdermössen kräver för fortplantning och övervintring finns i bland annat det angränsande naturreservatet. En inventering bör dock göras för att utesluta att det finns gynnsamma livsmiljöer för fladdermöss.

De fåglar som finns inventerade och inrapporterade inom och i anslutning till aktuellt område är beroende av mer varierad och äldre skog. Då bebyggelse är planerad längs med befintlig väg blir fragmenteringen av skogen minimal.

Området söder om nuvarande väg 965 kommer att påverkas kraftigt av Trafikverkets vägplan och naturvärden kommer sannolikt att försvinna därifrån. Områdets naturvärden behöver bedömas när påverkan från ett genomförande av vägplanen är klarlagda.

Kulturvärden

Inom det område som planansökan avser finns en utpekad fornlämning och en möjlig fornlämning som inte är utredd. Ytterligare kunskapsunderlag och beslut från länsstyrelsen behöver inhämtas innan en fullvärdig bedömning av påverkan på skyddade kulturvärden kan göras.

Det finns inga utpekade övriga kulturvärden inom aktuellt område och kommande detaljplan ska ta hänsyn till stenmurarna.

I och med Trafikverkets pågående arbete med fastställd vägplan kommer byggnaderna i gårdsmiljön rivas eller flyttas. I planarbetet behöver påverkan klargöras för att slå fast om strukturer bevaras som ett planförslag behöver ta hänsyn till.

Sociala värden

Området ligger nära befintlig väg, i anslutning till viktiga skogsområden med rekreativvärden.

Bebyggelse i området bedöms vara positivt för barn då den möjliggör för barn att växa upp i

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

--	--	--	--	--

en naturnära miljö med säker väg till skola och matbutik.

Läget ligger inom bra pendlingsavstånd till både Borgholm, Färjestaden och Kalmar. Områdets närhet till kollektivtrafik med dagliga täta turer både till kommunens norra delar och till fastlandet gynnar folkhälsomålen och minskar bilberoendet.

Materiella värden

All ny bebyggelse innebär en ökad risk för påverkan på grundvattnet. Hårdgörandet i sig begränsar mängden infiltrerbar yta som är en förutsättning för grundvattenbildningen. Den nya bebyggelsens bedömda risk för påverkan på tälten är liten utanför vattenskyddsområdet. Inom vattenskyddsområdet är endast bostadsändamål lämplig användning.

Vid begränsad och strategisk placering av bostäder bedöms vattenförsörjningen till de sumpskogar som förekommer väster om rasbranten inte riskeras. Planförslaget ska utformas så att tillförseln av grundvattnet till sumpskogarna inte påverkas negativt. Kommande detaljplan bör reglera maximal andel hårdgjord yta och att hus ska vara källarlösa. Vid beräkningen av andelen hårdgjord yta ska pooler och växttak bedömas som hårdgjorda ytor eftersom de förhindrar att dagvatten infiltreras.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Föroreningsnivåer för kvartermark, där bostadsändamål medges, får inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning alternativt kan platsspecifika värden beräknas. Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning inom planområdet måste tillsynsmyndigheten omedelbart underrättas.

Med hänsyn till att jordlagren i området består av genomsläpplig sand bedöms risken för översvämningar som mycket liten. Genom att infiltrera och rena dagvatten som genereras inom området minimeras risken att föroreningar påverkar yt- och grundvatten.

I aktuellt område är det särskilt viktigt och positivt att dagvattnet infiltreras inom isälvsavlagringen eftersom de sumpskogar och våtmarker som finns strax nedanför landborgsbranten väster om Vincents väg är beroende av det grundvatten som kommer ur branten.

Med den nya vägplanen och GC-vägen kommer trafiksäkerheten att höjas på platsen. Nya bostäder innebär i regler inte ökad risk för föroreningar inom vattenskyddsområdet, däremot den förhöjda trafiken kan innebära en risk för olyckor med följd att utsläpp sker av föroreningar, främst från tunga transporter med farligt gods.

Kommande detaljplan ska utformas så att gällande riktvärde för buller kan följas.

Miljö kvalitetsnormer

Med reglering av hårdgjord yta och lokal fördröjning och rening av dagvattnet riskerar inte kommande detaljplan att påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för grundvatten- eller ytvattenförekomsten.

Lagstöd

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

--	--	--	--	--

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.

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).

En detaljplaneprocess bedöms kunna inledas tidigast 2026 och ett beslut om antagande bedöms kunna fattas tidigast 2028.

Ett positivt planbesked är inte bindande och ger ingen garanti för att detaljplanen kan antas.

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

Planläggning av området för bostadsändamål med möjlighet till inslag av handel och kontor bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Avseende naturvärden, kulturvärden, materiella värden och risker för människors hälsa och för miljön krävs anpassningar i detaljplanen för att minimera påverkan. Vad gäller bland annat fladdermöss och fornlämningar krävs ett utökat kunskapsunderlag för att kunna utreda påverkan.

Ett genomförande av Trafikverkets vägplan kommer påverka området söder om nuvarande väg 965. Områdets värden behöver bedömas när påverkan från ett genomförande av vägplanen är klarlagda.

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

--	--	--	--	--

I planprocessen utreds förutsättningarna för bostadsutvecklingen vidare där bland annat bebyggelsens placering, täthet, skala och utformning fastställs.

En förändring av markanvändningen till bostadsändamål med inslag av kontor och handel bedöms vara lämpligt att pröva vidare genom en detaljplaneprocess.

Dagens sammanträde

Åsa Bejmar, planchef och Ylva Hammarstedt, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande

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

--	--	--	--	--



LEGENÄS 1:39, PERSNÄS-SANDVIK 1:1 Detaljplan ny

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att avsluta detaljplanen för Legenäs 1:39 samt Persnäs-Sandvik 1:1

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Sandvik med nya bostäder i Sandviks östra del.

Beslut om planbesked fattades i Samhällsbyggnadsnämnden 2013-01-23 § 9. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt att planarbetet skulle inledas med ett planprogram.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-03-16 § 65 att godkänna planprogrammet för samråd.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-04-21 § 104 att godkänna samrådsredogörelsen för planprogrammet och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan där möjligheterna för bostadsändamål utreds, för fastigheten Legenäs 1:39 och för kommunens angränsande mark.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-08-10 § 162 att godkänna start-PM.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-03-19 § 67 att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för samråd.

Detaljplanen var ute på samråd under tiden 2025-03-31 – 2025-04-25. Under samrådet inkom en relativt stor mängd yttranden. Totalt inkom 26 yttranden, varav 10 kom från remissinstanser/föreningar och 16 yttranden kom från privatpersoner.

Länsstyrelsen delade inte de slutsatser som gjorts i Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) att en exploatering skulle innebära små konsekvenser för naturmiljön. Länsstyrelsen bedömer i samrådet att planförslaget får stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Länsstyrelsen påtalar att planområdet i naturvärdesinventeringen utgörs av den prioriterade Natura-2000 naturtypen alvarmark, vilket finns upptaget i habitatsdirektivets bilaga 1, EU-kod 6280. I och med denna naturtyp bedöms området ha ett högt naturvärde. Denna naturtyp har dålig bevarandestatus och Länsstyrelsen Kalmar län har ett särskilt ansvar för bevarandet.

Naturrestaureringsförordningen (NRF) gör gällande att Sverige och alla medlemsstater i EU har ett ansvar att se till att livsmiljötyper som inte är i gynnsam bevarandestatus inte minskar ytterligare i areal eller kvalitet. Alvarsmark är en sådan livsmiljötyp som avses skyddas enligt NRF.

--	--	--	--	--

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 73

Tjänsteskrivelse 2026-04-22

Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2025-04-28

Bedömning

Förvaltningen blir efter samrådet varse att nya fynd av arter som skyddas enligt artskyddsförordningen registrerats under samrådetiden. Det har registrerats exempelvis krutbrännare (en orkidé som är fridlyst enligt 8§ artskyddsförordningen). Det har även observerats Storspov i markområdet (fridlyst enligt 4§ artskyddsförordningen). Storspoven är stark hotad enligt rödlistan och finns upptagen i Fågeldirektivet, bilaga 2. Fågeldirektivet har sitt stöd i 8 kap Miljöbalken (Bestämmelser om skydd för biologisk mångfald). Ett av de största hoten mot storspov är just förlust av födosöks- och häckningsbiotoper. Den sammantagna bilden av de nya fynden i kombination med den naturvärdesinventering som gjorts och de slutsatser kommunen kan dra kring naturtypen pekar mot att marken har högre värden än vad som tidigare indikerats. I och med att marken är alvarsmark som klassas som en Natura 2000-naturtyp så ingår den i art- och habitatdirektivets bilaga 1 som en prioriterad naturtyp och det krävs mycket för att motivera ett ianspråktagande av marken.

En exploatering av marken vid en genomförande av detaljplanen skulle även innebära en minskning av livsmiljötyp i strid med vad som anges i NRF. De förutsättningar kommunen hade att ta ställning till före samrådet indikerade att inga arter som skulle kräva biotopskyddsdispens eller artskyddsdispens fanns inom området. Slutsatserna var att marken, relativt sin naturtyp, hyser ganska låga värden och kommunen gjorde bedömningen att intresset av att exploatera marken vägde tyngre. I planläggningen ska alltid olika intressen vägas mot varandra, om naturvärdena är höga måste också planläggningen ge så stora samhällsvinster att man kan visa att intresset av att förändra markanvändningen väger över. Ju högre naturvärde, desto svårare avvägning och desto högre samhällsvinster krävs. Platsens förutsättningar medger inte en bostadsutveckling av den storlek som skulle krävas för att uppnå så höga samhällsvinster.

Förvaltningen har gjort en grov kostnadsuppskattning på vad det skulle kosta att gå vidare med planen och ta fram ett granskningsförslag. Förvaltningens uppskattning är att kostnaderna skulle ligga på cirka 900 000 kronor.

Med hänvisning till de stora osäkerhetsfaktorer som finns, de höga kostnaderna och det stora risktagandet som en fortsättning av planarbetet skulle innebära kommer projektgruppen fram till att planarbetet ska avbrytas.

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap. 2§

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2§

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3§

Artskyddsförordning (2007:845)

Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2024/1991 av den 24 juni 2024 om restaurering av natur

Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/147/EG av den 30 november 2009 om bevarande av vilda fåglar

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Åsa Bejemar, planchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till Åsa Bejemar

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

--	--	--	--	--



§ 90

RANSTAD 5:68 Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus samt komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med 445 m² byggnadsarea (708 m² bruttoarea och 106 m² öppenarea) samt komplementbyggnad 69 m² byggnadsarea.

1. Martin Jältås 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 byggenheten för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Brandskyddsbeskrivning
- Konstruktionsritningar/dokumentation
- Fuktsäkerhetsprojektering

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 omgående, även om det inte har fått laga kraft.

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft enligt 9 kap. 114 § PBL. Om du påbörjar åtgärden innan beslutet vunnit laga kraft gör du det på egen risk och kan behöva återställa.

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

--	--	--	--	--

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 anslagstavla

Avgift: 67 488 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 arbetsplats-besök, kommer detta att debiteras i efterhand.

En planavgift om 29 600 SEK debiteras enligt fastslagen taxa, tabell 2, antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad.

Byggnaderna kommer ha fasad av stående träpanel målade i 5040-Y80R och tak av tegelröda betongpannor.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 219.

Enligt gällande detaljplan är största bruttoarea max 2400 m² inom användningsområdet, är högsta byggnadshöjd 5,6 m, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från fastighetsgräns, får punktprickad mark inte bebyggas.

Föreslagen byggnation medför en total bruttoarea inom användningsområdet på 1558 m², har en byggnadshöjd på 6,45 m, placeras 6 m från närmsta fastighetsgräns, placeras på mark som får bebyggas.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. Sökande har inkommit med ett yttrande 2026-05-05 där de vidhåller sin ansökan och hänvisar till byggnadstekniska skäl med isolergrund som en hållbar lösning.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 76

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2026-02-25

Fasadritning, 2026-03-11

Situationsplan i pdf, 2026-03-11

Plan och sektionsritning, 2026-03-19

Planritning, 2026-04-08

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Motivering

Miljö-och byggnadsnämndens bedömning är att ansökt åtgärd uppfyller kraven enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL).

Miljö-och byggnadsnämndens bedömer att en byggnadshöjd på 6,45 m inte skulle innebära en negativ påverkan i området.

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

- byggnadshöjd 6,45 m mot gällande 5,6 m

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller därför kraven enligt 9 kap 60 § PBL.

Dagens sammanträde

Emma Rosblad, byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Stefan Bergman (FÖL) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

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

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

--	--	--	--	--



§ 91

SMÖRBLOMMAN 15 Bygglov för nybyggnad av fjärrvärmeverk

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av industribyggnad med 1309 m² byggnadsarea (1309 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea) samt fasta förvaringsanläggningar, parkering och 27 m hög skorsten.

1. Stefan Nilsson 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 byggenheten för bokning av tid för tekniskt samråd.

Till tekniskt samråd ska följande handlingar uppvisas:

- Förslag till kontrollplan
- Energibalansberäkning
- Brandskyddsbeskrivning
- Intyg att arbetstagarorganisation har fått möjlighet att yttra sig.
- Konstruktionsritningar/dokumentation
- Fuktsäkerhetsprojektering
- Ventilationsritning

Förutom generell lagstiftning kan följande krav gälla:

- Anmälan enligt lag om brandfarlig och explosiva varor (LBE), görs hos räddningstjänsten.
- Anmälan av miljöfarlig verksamhet.

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 omgående, även om det inte har fått laga kraft.

Anmälan om miljöfarlig verksamhet har inkommit till miljö- och byggnadsnämnden.

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: 120 278 SEK

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

Ärendebeskrivning

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

Ansökan avser även fyra fasta förvaringsanläggningar samt sex parkeringsplatser.

Byggnadens fasader kommer kläs med cortenstål och kalksten.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 124.

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

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

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

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Byggnaden kommer kopplas till kommunala VA-tjänster.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården: RIK H23 Borgholm

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

Remiss har skickats till luftfartsverket. De har svarat med en CNS-analys som krävs vid byggnadsdelar över 20 m.

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

--	--	--	--	--

Anmälan om miljöfarlig verksamhet har inkommit till miljö- och byggnadsnämnden. De bedömer att tillstånd troligtvis kommer att kunna ges.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 77
Tjänsteskrivelse
Kontrollansvarig, 2026-02-12
Ansökan, 2026-02-12
Situationsplan i pdf, 2026-02-23
Sammanställning, 2026-04-16
Fasadritning, 2026-04-20
Plan och sektionsritning, 2026-04-20
Fasadritning, 2026-04-20
Illustration, 2026-04-20

Bedömning

Byggnaden kommer ha en för platsen lämplig form och färg.

Parkeringsplatser finns för byggnadens behov.

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

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

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

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

a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som

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

--	--	--	--	--

motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen, än 4,5 meter; samt

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

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

Dagens sammanträde

Emma Rosblad, byggnadsinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare
Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla
Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.
Beslutet skickas till Borgholm Energi (VA)

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

--	--	--	--	--



§ 92

GÖTA 4 Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att avslå bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med 4,6 m² byggnadsarea (4,6 m² bruttoarea).

Avgift: 5 404 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 arbetsplats-besök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av en komplementbyggnad 14,7 m² + 4,6 m². Komplementbyggnaden om 14,7 m² är uppförd enligt friggebodsreglerna. Tillkommande byggnadsarea om 4,6 m² medför att hela byggnaden prövas med bygglov gentemot detaljplan.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 31.

Enligt gällande detaljplan uppgår den maximalt tillåtna byggnadsarean till 185 m². Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns i enlighet med byggnadsstadgan § 39. Uppförande av uthus eller andra gårdsbyggnader är inte tillåtet.

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på cirka 233 m² (Huvudbyggnad med tillbyggnad 214 m², komplementbyggnad med tillbyggnad 19 m²), placeras cirka 2.8m från gräns mot GÖTA 3.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 78

Tjänsteskrivelse

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

--	--	--	--	--

Fasad och planritning, 2026-04-10
Ansökan, 2026-04-10
Fasad, plan och sektionsritning, 2026-04-19
Situationsplan i pdf, 2026-04-26

Bedömning

Den ansökta åtgärden uppfyller inte kraven enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL).

Utformningen av 39 § byggnadsstadgan innebär att nämnden får göra en prövning om det finns förutsättningar att medge att en byggnad placeras på mindre avstånd från tomtgränsen än 4,5 meter. Om förutsättningarna för undantag är uppfyllda ska åtgärden betraktas som planenlig.

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

- avstånd till tomtgräns 2.8 meter mot gällande 4.5 meter,
- byggnadsarean 233 m² mot gällande max 185 m²,
- antal uthusbyggnader 1 styck mot gällande max 0 stycken

Sammantaget bedöms avvikelserna inte utgöra en liten avvikelse.

Förvaltningen föreslår därmed Miljö- och byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov.

Dagens sammanträde

Eva Nahlman, bygglovshandläggare redogör i ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida <http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslutet skickas till

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

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

--	--	--	--	--



§ 93

SOLROSEN 2 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av miljörum med 27m² byggnadsarea.

Kontrollansvarig krävs inte för detta arbete.

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.

Startbesked krävs innan åtgärden påbörjas.

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 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 gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Avgift: 10 808 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

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

--	--	--	--	--

planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplats-besök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av miljörum om 27m².

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 136.

Enligt gällande detaljplan är största tillåtna bebyggelse en femtedel av fastigheten = 787m² och punktprickad mark får inte bebyggas. Befintlig bebyggelse på fastigheten uppgår till cirka 1005m².

Föreslagen byggnation medför en byggnadsarea på 27 m², placerad på mark som inte får bebyggas.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit.

Borgholms Energi har yttrat sig i ärendet och anser i huvudsak att inget hinder föreligger för att de ska kunna utföra soptömning även vid det nya miljörummet.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 79

Tjänsteskrivelse

Fotografi, 2026-02-26

Markplaneringsritning, 2026-02-26

Fasadritning, 2026-02-26

Karta, 2026-02-26

Ansökan, 2026-02-26

Relationsritning situationsplan, 2026-03-24

Relationsritning situationsplan, 2026-03-24

Situationsplan i pdf, 2026-03-24

Karta, 2026-04-17

Följebrev, 2026-04-17

Svar på remiss BEAB, 2026-04-24

Yttrande, 2026-05-05

Bedömning

Motivering

Miljö-och byggnadsnämndens bedömning är att ansökt åtgärd uppfyller kraven enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL).

Miljö-och byggnadsnämndens bedömer att placeringen på prickmark inte skulle innebära en negativ påverkan.

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

--	--	--	--	--

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

- placering på mark som inte får bebyggas,
- byggnadsarean 1005m² + 27m² mot gällande max 787m².

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Sammantaget bedömer miljö- och byggnadsnämnden att förutsättningar finns för att bevilja bygglov.

Dagens sammanträde

Eva Nahlman, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare
Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla
Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar

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

--	--	--	--	--



§ 94

URANUS 5 Bygglov för tillbyggnad av garage

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för tillbyggnad av garage med 60 m² bruttoarea.

Rune Karlsson 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 startbesked har lämnats.

Inför startbesked ska följande handlingar skickas in till förvaltningen:

- Förslag till kontrollplan
- Konstruktionsritningar/beskrivningar
- Brandskyddsbeskrivning

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 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.

Avgift: 16 210 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 arbetsplats-besök, kommer detta att debiteras i efterhand.

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

--	--	--	--	--

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av garage med 60 m² bruttoarea.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 0E.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit. Ägarna till fastigheten URANUS 4 skriver i sitt yttrande att fönstret på tillbyggnadens östra fasad medför ökad insyn på deras fastighet. Ägaren till URANUS 1 skriver i sitt yttrande att hon inte godkänner en tillbyggnad med fönster mot hennes fastighet, och att hon har betänkligheter kring tillbyggnadens brandsäkerhet samt vattenrännor som förts till tomten.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med ett yttrande och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-05-06 § 80

Tjänsteskrivelse

Fasad, plan och sektioner, 2026-03-23

Fasad, plan och sektioner, 2026-03-23

Ansökan, 2026-03-23

Brandskyddsdocumentation, 2026-03-23

Remissvar, 2026-04-04

Remissvar, 2026-04-10

Yttrande, 2026-04-20

Bedömning

Den ansökta åtgärden bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte men avviker från planbestämmelserna avseende § 39 byggnadsstadgan, då byggnaden föreslås placeras i tomtgräns (0 meter) i stället för föreskrivna 4,5 meter.

Bestämmelsen i § 39 byggnadsstadgan ger dock utrymme för en särskild prövning av om byggnad får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Om förutsättningarna för ett sådant undantag bedöms vara uppfyllda ska åtgärden inte betraktas som en planavvikelse, utan som planenlig.

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits i Borgholms innerstad gällande placering av byggnader i tomtgräns, närmare än 4,5m. Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 64 § PBL.

Med anledning av yttrandet från Uranus 1 och 4 avseende ökad insyn bedömer miljö- och byggnadsnämnden att tillbyggnadens användning som förråd innebär att eventuell insyn blir av begränsad och tillfällig karaktär. Detta kan därför inte anses utgöra en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Eva Nahlman, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 använder miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida

<http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet delges fastighetsägarna till URANUS 1 och URANUS 4 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

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

--	--	--	--	--



§ 95

Övrig information

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef informerar om pågående ärenden inom miljöenheten.

Börje Ekstam, ledamot lyfter frågan om att skydda den hotade tornsvalan vid nybyggnation av hus.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



§ 96

EGBY 1:2 Information ifrån Falk Biogas AB om planerad biogasanläggning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2026-05-06 återremitterade § 71 EGBY 1:2 Planbesked för biogasanläggning för fortsatt beredning då underlaget för anläggningens lokalisering behöver kompletteras.

Dagens sammanträde

Stig Bertilsson, ordförande och Benny Wennberg, VD informerar om Falk Biogas AB planerade biogasanläggning och olika lokaliseringsalternativ för denna.

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: 2026-05-27 08:40:34

BankID refno: 019e6829-84ad-72b0-ad8a-f5a97e58555b



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson
Date: 2026-05-27 08:52:36

BankID refno: 019e6834-bb62-7513-83f5-a4fc0db3f341



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2026-05-27 09:06:10

BankID refno: 019e6841-2e18-7b14-8a7d-a0ada2356c6a



Sekreterare : Mathilda Hjelm