



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:20	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S) Axel Andersson (C) Marcel van Luijn (M)	§ 82 – 95 § 82 – 94, 96
Övriga närvarande	Mathilda Hjelm, nämndsekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef David Nyberg Valentinsson, miljöchef Hilda Lindahl, byggchef Martin Olsson, bygglovshandläggare Åsa Bejemar, planchef Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare Lovis Moreau, bygglovshandläggare	§ 82 – 95 § 87 – 88 § 89 § 90 – 93 § 96
Justerare	Marcel van Luijn § 82 – 94, 96 Axel Andersson § 95	
Justeringens plats och tid	Digitalt senast den 2026-06-09	
Underskrifter		
	Sekreterare	
	Mathilda Hjelm	
	Ordförande	
	Lars Ljung	
	Justerare	
	Marcel van Luijn § 82 – 94, 96 Axel Andersson § 95	

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2026-06-10

Datum då anslaget tas ned

2026-07-01

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 82	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 83	Anmälan jäv		4
§ 84	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 85	Information: Serveringstillstånd	2026/22	6
§ 86	Taxa - Gårdsförsäljning av alkohol	2026/21	7 - 8
§ 87	SKRIKETORP 2:17 Åtgärder utförda utan lov för fasadändring, ändring av brandskydd, ändrad bärande konstruktion, byggsanktionsavgift	2025/714	9 - 13
§ 88	HÖGBY 8:1 Tidsbegränsat bygglov för parkeringsplatser	2026/269	14 - 17
§ 89	SKRIKETORP 2:17 Ansökan om planbesked	2026/101	18 - 20
§ 90	SPÅNGEBRO 1:44 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/168	21 - 24
§ 91	SKEDSTAD 15:1 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2026/228	25 - 27
§ 92	HÖGENÄS 8:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2026/232	28 - 30
§ 93	HÖGENÄS 8:3 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/270	31 - 33
§ 94	DJUPVIK 1:145 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	2026/248	34 - 37
§ 95	SOLBERGA 5:27 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende	2026/172	38 - 41
§ 96	GREBY 7:6 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/78	42 - 44



§ 82

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 83

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att Marcel van Luijn (M) anmäler jäv till § 95 SOLBERGA 5:27 Bygglöv för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende.

att Axel Andersson (C) anmäler jäv till § 96 GREBY 7:6 Bygglöv för nybyggnad av bostadshus permanentboende.

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

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

--	--	--	--	--



§ 84

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera § 82 – 94, 96 utse Marcel van Luijn (M).

att jämte ordförande justera § 95 utse Axel Andersson (C).

att protokollet justeras 2026-06-09 och 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

--	--	--	--	--



§ 85

Information: Serveringstillstånd

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna informationen och lägga till handlingarna.

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef informerar om ärenden gällande serveringstillstånd.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



§ 86

Taxa - Gårdsförsäljning av alkohol

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att anta tillägg till taxan 2026 gällande gårdsförsäljning av alkohol inklusive indexuppräknig enligt SKR:s prisindex för kommunal verksamhet (3 %).

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-06-11 (§ 124) att föreslå kommunfullmäktige

att fastställa taxor för gårdsförsäljning enligt alkohollagen för 2025 med 5 090 kr för nyansökan, 5 312 kr för utredning gällande delägarbyte och med 4 904 kr för årlig tillsyn samt delegera åt miljö- och byggnadsnämnden att årligen justera taxan utifrån prisbasbeloppets förändring.

att för företag som innehar ett tillstånd för stadigvarande servering för allmänheten används taxan för utökat tillstånd, 5 090 kr.

att avgiften för kunskapsprovet blir 2 213 kr.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-06-16 (§ 95) att anta förslagen som Miljö- och byggnadsnämnden lade fram samt att ge delegation till nämnden för vidare hantering av årlig indexuppräknig.

Eftersom tillägget om gårdsförsäljning inte infördes i taxan för 2026 behöver nämnden fatta ett nytt beslut för att möjliggöra indexuppräknig och fortsatt tillämpning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Beräkningsunderlag timtaxa miljö 2026

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden kan årligen besluta om uppräknig av taxan enligt Sveriges Kommuner- och Regioners prisindex för kommunal verksamhet. Detta säkerställer att taxan följer kostnadsutvecklingen och att kommunen får kostnadstäckning för handläggning och tillsyn.

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

--	--	--	--	--

I bilaga "beräkningsunderlag timtaxa miljö 2026" har punkt A3 lagts till. Punkten avser gårdsförsäljning av alkoholhaltiga drycker.

Dagens sammanträde

David Nyberg Valentinsson, miljöchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till miljö- och byggavdelningen för kännedom.

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

--	--	--	--	--



SKRIKETORP 2:17 Åtgärder utförda utan lov för fasadändring, ändring av brandskydd, ändrad bärande konstruktion, byggsanktionsavgift

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att ta ut en byggsanktionsavgift om 21 726 kr av [REDACTED] med personnummer [REDACTED] och [REDACTED] med personnummer [REDACTED] för att på fastigheten SKRIKETORP 2:17 ha påbörjat fasadändring innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 43 956 kr av [REDACTED] med personnummer [REDACTED] och [REDACTED] med personnummer [REDACTED] för att på fastigheten SKRIKETORP 2:17 ändrat samlingslokalens brandskydd innan startbesked utfärdats.

att ta ut en byggsanktionsavgift om 14 800 kr av [REDACTED] med personnummer [REDACTED] och [REDACTED] med personnummer [REDACTED] för att på fastigheten SKRIKETORP 2:17 ändrat bärande konstruktion innan startbesked utfärdats

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

Om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 9 kap. 2 § Plan- och bygglag (2010:900), PBL

Upplysning

Samlingslokalen får inte tas i bruk för bostadsändamål förrän bygglov om ändrad användning har beviljats.

Ärendebeskrivning

Byggenheten startade upp ett tillsynsärende den 1 september 2025 med anledning av ett inkommit klagomål avseende misstänkta olovliga byggåtgärder på fastigheten Skriketorp 2:17. Det inkomna klagomålet, undertecknat "Några Löttorpsbor", ifrågasätter de ombyggnationer som påbörjades kort efter att [REDACTED] förvärvade fastigheten (se bilaga 1, klagomål).

--	--	--	--	--

Ett tillsynsbesök på fastigheten genomfördes den 17 februari 2026. Vid besöket konstaterades att fasadändringar hade utförts, att en tillbyggnad uppförts på byggnadens östra gavel samt att invändiga arbeten påbörjats i syfte att ändra användningen från samlingslokal till två bostadslägenheter. Arbetet med att inreda byggnaden för bostadsändamål omfattade hela byggnaden, både nedre och övre plan. (se bilaga 2, tillsynsprotokoll).

Vid den västra fasaden hade taket höjts på tillbyggnaden (se bilaga 3, Foto ändring bärande konstruktion).

Ett uppföljande tillsynsbesök utfördes den 9 april 2026 med syfte att mäta in ovanvåningen. Vid detta besök konstaterades även att två takkupor var under uppförande på den södra respektive norra fasaden.

Byggnaden som åtgärderna har utförts på har funktionen som samlingslokal. Fastighetsägarna ansökte den 13 februari 2026 om planbesked i syfte att pröva möjligheten att ändra planbestämmelsen från samlingslokal till bostadsändamål (Se ärende med Dnr: B 2026–000101). Något beslut avseende planbeskedet har ännu inte fattats per dagens datum.

Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område och omfattas av detaljplan nr 189. Enligt gällande planbestämmelser är markanvändningen angiven som C (samlingslokal).

Förvaltningen har, med stöd av bilder från Google Maps, bedömt att åtgärderna avseende fasadändringar, tillbyggnad vid östra fasaden, samt ändring av bärande konstruktion vid västra fasaden har utförts någon gång efter juni 2025 (se bilaga 4 och 5, Google maps samlingslokal).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Klagomål
Tillsynsprotokoll
Foto ändring bärande konstruktion
Google maps samlingslokal
Google maps samlingslokal
Byggsanktionsavgift fasadändring
Fasadareberäkning
Byggsanktionsavgift ändrat brandskydd
Beräkning ändrat brandskydd
Byggsanktionsavgift ändring bärande konstruktion

Bedömning

Enligt 11 kap. 5 § 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.

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

--	--	--	--	--

Enligt övergångsbestämmelserna i 12 kap. PBL ska de nya bestämmelserna tillämpas om den utförda åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

Den tillbyggnad om 10,98 kvm som uppförts vid byggnadens östra fasad samt de två takkuporna bedöms av miljö- och byggnadsnämnden inte vara bygglovspliktiga enligt de bestämmelser i PBL som trädde i kraft den 1 december 2025 (9 kap. 10 § PBL).

Fasadändring

De utförda fasadändringarna, bestående av ändrad kulör samt upptagande av nya fönster- och dörröppningar, bedöms vara bygglovspliktiga enligt äldre bestämmelser (9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL). En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas innan startbesked har meddelats enligt 10 kap. 3 § PBL.

Vidare bedöms fasadändringen, genom byte av panel och kulör, inte uppfylla varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL. Ändringar av byggnader ska alltid utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Bebyggelsen i omgivningen till fastigheten Skriketorp 2:17 präglas av byggnader med faluröd kulör. Den aktuella byggnadens ändrade kulör till grön bedöms, mot bakgrund av 2 kap. 6 § PBL, inte vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt kravet på en god helhetsverkan.

Mot denna bakgrund bedömer miljö- och byggnadsnämnden att det saknas förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för fasadändringen.

Ändrat brandskydd

Förvaltningen bedömer att den ombyggnation som utförts på fastigheten påverkar samlingslokalens brandskydd, då planlösningen har ändrats och en skiljevägg har uppförts som delar bottenvåningen i två separata lokaler.

Enligt 6 kap. 1 § 3p Plan- och byggförordning (2011:338), PBF, krävs det anmälan vid en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens brandskydd påverkas väsentligt.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att en anmälan om ändrat brandskydd kan beviljas i efterhand för den utförda åtgärden.

Ändring bärande konstruktion

Ändringen av takhöjd som utförts på tillbyggnaden vid byggnadens västra fasad bedöms av förvaltningen vara en åtgärd som kräver anmälan för ändring av bärande konstruktion enligt 6 kap. 1 § 2p PBF.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att en anmälan om ändring av bärande konstruktion kan beviljas i efterhand för den utförda åtgärden.

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

--	--	--	--	--

Byggsanktionsavgifter

Eftersom bygglovs- och anmälningspliktiga åtgärder har påbörjats utan att startbesked har meddelats, ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgift tas ut med stöd av 11 kap. 51-53 §§ PBL. Byggsanktionsavgiften beräknas med stöd av 9 kap. 10 § 4p. PBF, 9 kap. 13 § 1 st 5p PBF, 9 kap. 11 § 1 4p. PBF, (Se bilaga 6, 7, 8, 9, 10: *Byggsanktionsavgift fasadändring, Fasadareaberäkning, Byggsanktionsavgift ändrat brandskydd, Beräkning ändrat brandskydd, Byggsanktionsavgift ändring bärande konstruktion*).

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

Rättelse

Enligt 11 kap 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid nämndens sammanträde. Om ni avser att vidta rättelse bör ni snarast meddela förvaltningen detta.

Fasadändring

Rättelse innebär i detta fall att byggnaden ska återställas till sin ursprungliga karaktär med stående faluröd panel, vita knutar och fönster- och dörrfoder (se bilaga 4 och 5, *Google maps samlingslokal*).

Ändrat brandskydd

Rättelse innebär i detta fall att byggnadens planlösning återställs till hur det var innan ändringen påbörjades.

Ändring bärande konstruktion

Rättelse innebär i detta fall att tillbyggnaden återställs till den höjd och utformning som förelåg innan ändringen utfördes (se bilaga 3, *Foto ändring bärande konstruktion*).

Möjlighet till yttrande

Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig i ärendet senast den 8 juni 2026.

Dagens sammanträde

Martin Olsson, 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>.

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

--	--	--	--	--

Beslutet skickas till

Beslutet delges fastighetsägarna till Skriketorp 2:17 med information om hur man överklagar beslutet.

Beslutet skickas till inskrivningsmyndigheten.

--	--	--	--	--



§ 88

HÖGBY 8:1 Tidsbegränsat bygglov för parkeringsplatser

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att sökande behöver inkomma med en beviljad ansökan från Trafikverket avseende förändring av in/utfart mot den statliga vägen innan beslut kan tas.

Ärendebeskrivning

I ansökan framgår det att syftet med projektet är att anlägga en naturnära och säker ställplats för husbilar för att möta den ökande efterfrågan på campingnära boende i området kring Löttorp.

Anläggningen omfattar 30 ställplatser och är avsedd att uppta en yta om cirka 3 100 m². Varje ställplats uppgår till 7x10m. Infart till anläggningen sker från Löttorpsvägen via den östra anslutningsvägen.

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Ingen elanslutning eller möjlighet till påfyllning av färskvatten kommer att erbjudas på platsen. Inte heller kommer tömning av gråvatten eller latrin att tillhandahållas. I anslutning till infarten från Löttorpsvägen kommer ett antal sopkärl att placeras ut för sortering av brännbart avfall, plast, glas och metall.

Marken där parkeringsanläggningen planeras att uppföras är i sin helhet klassad som jordbruksmark i form av betesmark.

Förhandsbesked har ej sökts för åtgärden.

Vid granskning i artportalen har inga särskilt skyddsvärda arter noterats.

Yttranden

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden med negativa synpunkter har inkommit från HÖGBY 8:2, HÖGBY 8:3 och HÖGBY 2:28.

Yttranden grannar

Ägaren av HÖGBY 8:2 framför synpunkter avseende trafiklösningen och menar att in- och utfart via Sturzen-Beckers väg kan medföra trafiksäkerhetsproblem. Vägen uppges vara smal och frekvent använd av både gående och fordon, vilket försvårar möten utan intrång på

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

--	--	--	--	--

angränsande fastighet. Vidare påtalas begränsad sikt för husbilar som svänger in från Löttorpsvägen samt risk för störningar i trafikflödet på väg 136 under sommartid. Grannen efterfrågar även om in- och utfart i stället kan ske via sökandens egen ladugårdsplan.

Ägaren av HÖGBY 8:3 uppger att vägen från Löttorpsvägen endast består av två hjulspår med grus och gräs i mitten, vilket omöjliggör möte utan att köra in på angränsande fastighet längs Sturzen-Beckers väg. Det framhålls även att området har höga naturvärden med bland annat blåsippor, orkidéer och gullvivor, samt att Löttorpsvägen är hårt trafikerad under sommarsäsongen.

Ägarna av HÖGBY 2:28 motsätter sig ansökan om 30 ställplatser på en gammal åker och framhåller att den föreslagna trafiklösningen inte är lämplig för området. Den aktuella tillfartsvägen beskrivs som smal och tvåspårig utan möjlighet för mötande trafik, vilket enligt yttrandet kan leda till att fordon tvingas backa eller ta privat mark i anspråk, vilket avvisas.

Det bedöms att den uppskattade trafikmängden, inklusive in- och utpasserande husbilar samt söktrafik, kan uppgå till mellan cirka 40 och 100 fordonsrörelser per dygn. Detta anses överbelasta vägens kapacitet och skapa trafiksäkerhetsproblem.

Vidare lyfts att vägen i ökad omfattning används av gående, cyklister, barn, äldre samt personer med funktionsvariationer, och att tillkommande tung trafik skulle innebära ökad risk för dessa.

Även anslutningen mot Löttorpsvägen anses problematisk på grund av begränsad sikt, nivåskillnader och risk för att längre fordon får svårigheter vid in- och utfart samt kan påverka genomgående trafikflöde.

Placering av sopkärl anses otydlig och olämplig med hänvisning till utrymmesbrist och närliggande privat mark.

Yttrande sökande

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har 2026-05-20 inkommit med ett yttrande med anledning av grannarnas synpunkter avseende trafik på Sturzen-Beckers väg samt eventuellt intrång på fastigheten Högby 2:28.

Sökanden anger att grannarnas servitutsrätt till vägen är känd och fullt respekteras. Den planerade ställplatsverksamheten kommer enligt sökanden inte att blockera, stänga av eller på annat sätt försvåra framkomligheten på vägen. Vägen ska fortsatt kunna användas av grannarna i samma omfattning som idag.

Vidare uppges att samtliga ställplatser kommer att anläggas inom sökandens egen fastighet och vara helt åtskilda från själva vägbanan. Ingen uppställning av husbilar eller parkering kommer att ske inom det område som omfattas av grannarnas servitutsrätt.

Den tillkommande trafiken bedöms av sökanden som marginell och uppskattas till maximalt cirka 30 fordon per dygn, främst under sommarsäsongen. Sökanden anser att denna trafikökning inte utgör en sådan betydande olägenhet som avses i Plan- och bygglagen, och att den inte heller påverkar grannarnas möjlighet att nyttja sitt servitut. Det anges även att

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

--	--	--	--	--

husbilar kommer att framföras i låg hastighet, vilket enligt sökanden inte medför någon ökad trafiksäkerhetsrisk.

Sökanden framhåller även att Sturzen-Beckers väg är en privat väg och inte ingår i kommunens cykelvägnät.

När det gäller sophantering anges att sopkärl kommer att placeras på sökandens egen mark i anslutning till ställplatserna, samt i anslutning till Löttorpsvägen 10 vid tömning. Sökanden menar att detta inte innebär något intrång på annan fastighet.

För att säkerställa ett fungerande trafikflöde och undvika missförstånd kommer ställplatsområdet att förses med tydlig skyltning som anger var gäster ska köra, stanna och parkera, i syfte att förhindra intrång på annan mark.

Sökanden sammanfattar att grannarnas rättigheter till vägen kommer att respekteras fullt ut, samtidigt som åtgärden enligt sökanden ryms inom den egna fastighetsägarens rätt att nyttja och utveckla sin mark. Den framförda invändningen om trafikbelastning bedöms därför inte utgöra hinder för bygglov.

Vidare anges att ställplatserna placerats i den norra delen av området för att visa hänsyn till grannarna. Sökanden uppger även att åtgärder vidtagits för att möjliggöra möten på en begränsad sträcka av Sturzen-Beckers väg, cirka 60 meter där mötesmöjlighet annars saknas. Enligt sökanden kan möten hanteras genom att fordon inväntar passage utan intrång på annan fastighet.

Slutligen anges att eventuell höjdskillnad vid infarten från Löttorpsvägen kommer att åtgärdas av sökanden som väghållare för Sturzen-Beckers väg.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har per dagens datum inte inkommit med något yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Ansökan
Planritning
Verksamhetsbeskrivning
Situationsplan
Remissvar med erinran HÖGBY 8:2
Remissvar med erinran HÖGBY 8:3
Remissvar med erinran HÖGBY 2:28
Yttrande från sökande

Bedömning

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap PBL, samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken kap 3 och 4.

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

--	--	--	--	--

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att bestämmelsen ska tillämpas vid prövning av bygglov och syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.

Brukningvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Även om förvaltningen inte har sett några noterade arter i artportalen kan marken mycket väl ha de värden som grannen påtalar då marken är betesmark.

Dagens sammanträde

Martin Olsson, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Förenklad delgivning

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

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

Beslutet skickas till

Beslutet delges till sökande med information om hur man överklagar beslutet.

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

--	--	--	--	--



SKRIKETORP 2:17 Ansökan om planbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

Att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

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

Tjänsteskrivelse, 2026-04-13

Bilaga verksamhetsbeskrivning, 2026-02-13

Bilaga flygfoto, 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. Företräde 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.

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.

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

--	--	--	--	--

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 redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande

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

--	--	--	--	--



SPÅNGEBRO 1:44 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

- Byggnaden ska placeras inom tomtens västra del och anpassas till befintlig kringliggande bebyggelse, exempelvis avseende nockhöjd och taklutning.
- byggnaden inom tomtplatsen får sammanlagt uppta en största byggnadsarea om 100 m²,
- byggnaden inom tomtplatsen får uppföras i max 1 plan.

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 vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § plan- och bygglagen 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 för ett nytt bostadshus på fastigheten Spångebro 1:44 inkom till kommunen den 10 mars 2026. Fastigheten är 2142 kvm åker som styckades av år 2015 från ett större jordbruksskifte. Fastigheten ligger utanför detaljplan i jordbrukslandskapet med betesmarker och åkermarker omgärdade av stenmurar.

Sökanden har i ansökan angett att vatten ska ordnas genom kommunal anslutning och avlopp ska anordnas med enskild lösning. Intilliggande bebyggda fastigheter ingår i verksamhetsområde för vatten. Det finns ett äldre positivt förhandsbesked som sökanden hänvisar till i sin ansökan. Tidigare förhandsbesked, med dnr S 2012–000143 gäller dock inte längre.

Fastigheten, liksom Öland i sin helhet, omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken för obruten kust och rörligt friluftsliv. Det finns inga noteringar om arter i Artportalen.

Området öster om fastigheten och den asfalterade smala vägen är betesmark, mestadels fuktigare gräsmark och området omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken "Östra Ölands strandängar". Betesmarken omfattas även av länets Naturvårdsplan "Östra Ölands sjömarker" och har inventerats inom Jordbruksverkets projekt om ängs- och betesmarker.

Ansökan har remitterats till miljöenheten och till Borgholms Energi AB.

Enligt Borgholm Energi AB kan den nya byggnaden anslutas till det kommunala vattennätet.

Soptunnor kan ställas där intilliggande fastigheter redan har sin soptömning idag. Slamtömning har kunnat ske på intilliggande fastigheter så det bör fungera även för tillkommande fastighet.

Miljöenheten har bedömt att enskilt avlopp sannolikt går att ordna. Då det verkar vara höga grundvattennivåer kan det dock krävas avsevärt upphöjd infiltration eller annan lösning.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Ett yttrande med synpunkter har inkommit där grannen på fastigheten Norrby 2:3 har synpunkter på placeringen då man menar att utsikten av Östersjön skulle försvinna fullständigt. Grannen föreslår att byggnaden kan placeras mot nordost så placeringen kommer i linje med husen på fastigheten på Spångebro 1:26.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökanden. Sökanden har meddelat att man inte har någon erinran mot förslaget grannen framfört och tycker det är viktigt att hitta en bra lösning för både kommunen och grannarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Fotografi, 2026-03-10

Fotografi, 2026-03-10

Ansökan, 2026-03-10

Situationsplan, 2026-04-14

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 4 kap. miljöbalken är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns här. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Motivering

Den aktuella fastigheten omfattar cirka 0,2 ha åkermark, avgränsad av stenmurar och vägar, och ligger i direkt anslutning till ett fritidshusområde uppfört på 1970-talet. Fastigheten har genom den befintliga bebyggelsen redan avskilts från större sammanhängande jordbruksmarker och utgör en lucktomt.

Markens begränsade storlek och avgränsning gör den svår att bruka rationellt med dagens moderna jordbruksmaskiner. Ett rationellt brukande kräver också att större maskiner passerar nära fritidshuset vilket riskerar att orsaka påtagliga störningar för de boende.

Förvaltningens bedömning är att ansökt åtgärd, med ovanstående motivering, uppfyller kraven enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt att den inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap. 3 och 4 miljöbalken.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare 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

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

--	--	--	--	--

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 med information om hur man överklagar beslutet.

Beslutet delges fastighetsägarna till Norrby 2:3 som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar beslutet.

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

--	--	--	--	--



§ 91

SKEDSTAD 15:1 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus.

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 vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § plan- och bygglagen 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: 36 471 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan om förhandsbesked för tre nya bostadshus på en del av fastigheten Skedstad 15:1, i västra delen av Skedstad, inkom till kommunen den 13 april 2026. Området där bostäder ska byggas var för ett par-tre år sedan skog, men skogen har idag till största delen avverkat förutom en ridå med lövträd mot fastigheten Skedstad 6:5. Omgivningarna runt Skedstad domineras av åkermarker och här finns en hel del kulturlämningar. Bebyggelsen består av en blandning av äldre och nyare byggnader/bostäder. Det finns ett lantbruk, en hästgård, ca 100 meter från platsen för byggnationer.

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

--	--	--	--	--

Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövård "Östra Ölands odlingsbygder" med värden i form av ett odlings- och kustlandskap där fornlämningar, medeltida markindelning och bymiljöer med tillhörande fiskelägen tillsammans väl uttrycker utvecklingen av kulturlandskapet. Öland i sin helhet omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken för obruten kust och rörligt friluftsliv.

Skedstad omfattas av verksamhetsområde för vatten och spillvatten och det går vattenledningar längs med Skedstadgatan västerut. Området ligger inom bebyggelseutveckling enligt ÖP 2040.

Ansökan har remitterats till Borgholm Energi AB och till miljöenheten.

BEAB har meddelat att de tillkommande fastigheterna kommer att kunna få sopor hämtade och slam tömt. Man kommer att kunna ansluta fastigheterna till kommunalt vatten.

Miljöenheten har meddelat att det utifrån inkomna uppgifter och inspektion av plats och provgropar går sannolikt att ordna avlopp med vattentoalett för tre nya tomter på Skedstad 15:1 om tillräckliga avstånd till vattenbrunnar och ev. diken hålls för placering av avloppsanläggning.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig men några synpunkter har inte inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Fotografi, 2026-04-13

Fotografi, 2026-04-13

Karta, 2026-04-13

Ansökan, 2026-04-13

Karta, 2026-05-03

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 4 kap. miljöbalken är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns här. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp.

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän

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 tillämpas.

Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i ÖP 2040.

Då det finns en närliggande hästgård bör en så stor trädridå som möjligt sparas i öster mot grannfastigheten. I en öppen terräng kan vinden föra med sig lukt, damm och allergener en längre sträcka. Men om det finns kullar, vegetation och liknande emellan, kan det begränsa störningarna.

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

Som förhandsbesked enligt 9 kap 41 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Övrigt

Sökanden kan med fördel se över möjligheten att orda ett gemensamt avlopp för de tre nya bostäderna.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare 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

--	--	--	--	--



HÖGENÄS 8:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

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 vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § plan- och bygglagen 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 för ett nytt bostadshus på ca 40-50 kvm på fastigheten Högenäs 8:2 inkom till kommunen den 13 april 2026.

Fastigheten ligger utanför detaljplan i jordbrukslandskapet med betesmarker och åkermarker och det finns ett lantbruk drygt 100 meter söder om fastigheten. På fastigheten växer gles

--	--	--	--	--

skog, man kan se på karta från 40-talet att det inte heller då var åkermark. Fastighetens storlek är 1110 kvm. Fastigheten omfattas inte av verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Källa-Persnäs odlings- och kustbygder och inom kulturmiljövårdsplan: "Honungstorp och Högenäs". Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Ca 100 meter söder om fastigheten omfattas landskapet av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § "Norra Ölands kuster" samt riksintresse för naturvård: "Östra Ölands strandängar". Dessutom gäller Natura 2000 enligt habitatdirektivet.

Utvecklingsstrategin i området enligt Borgholm kommuns översiktsplan, ÖP 2040 är för natur och friluftsliv.

Vid sökning i Artportalen finns inga registrerade artfynd på eller i närheten av fastigheten.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB (BEAB) och miljöenheten på Borgholms kommun. BEAB har meddelat att man kan tillåta att fastigheten ansluter till kommunalt vatten som avtalskund. När det gäller sopor, töms grannens kärl ute vid Östra Högenäsvägen och där kan även den nya fastighetens sopkärl tömmas (med markägarens godkännande). Väg och vändmöjlighet för sophämtning och slamtömning har sökanden åtagit sig att iordningställa utifrån kommunens riktlinjer för farbar väg.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp med vattentoalett sannolikt går att ordna.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig, men inga grannar har haft någon erinran.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2026-04-13

Situationsplan, 2026-04-13

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 4 kap. miljöbalken är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvården som finns här. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp.

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

--	--	--	--	--

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Motivering

Åtgärden bedöms utgöra utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Denna bedömning görs då intilliggande fastighet söder om (Högenäs 8:3) med största sannolikhet kommer att bebyggas, även om den idag är obebyggd. Det finns ett pågående ärende om förhandsbesked för nybyggnation av bostadshus som förvaltningen kommer att föreslå att miljö- och byggnadsnämnden beviljar.

Riktlinjer för att ny bebyggelse i regel ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse finns i ÖP 2040.

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

Som förhandsbesked enligt 9 kap 41 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Övrigt

Möjligheten för de två tillkommande bostäderna att anordna ett gemensamt enskilt avlopp kan med fördel undersökas inför en kommande avloppsansökan.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare 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

--	--	--	--	--



HÖGENÄS 8:3 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

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 vara uppfyllda. Byggnader ska även uppfylla 2 kap 6 § plan- och bygglagen 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 för ett nytt bostadshus på ca 60 kvm på fastigheten Högenäs 8:3 inkom till kommunen den 29 april 2026. Fastigheten ligger utanför detaljplan i jordbrukslandskapet med betesmarker och åkermarker och det finns ett lantbruk ca 100 meter söder om fastigheten. På fastigheten finns öppna delar och glesare skog främst i

--	--	--	--	--

öster. Fastighetens storlek är 1130 kvm. Fastigheten omfattas inte av verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården för Källa-Persnäs odlings- och kustbygder och inom kulturmiljövårdsplan: "Honungstorp och Högenäs". Området omfattas även av de generella riksintressen som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Drygt 100 meter söder om fastigheten omfattas landskapet av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § "Norra Ölands kuster" samt riksintresse för naturvård: "Östra Ölands strandängar". Dessutom gäller Natura 2000 enligt habitatdirektivet. Vid sökning i Artportalen finns inga registrerade artfynd på eller i närheten av fastigheten.

Utvecklingsstrategin i området enligt Borgholm kommuns översiktsplan, ÖP 2040 är för natur och friluftsliv.

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB (BEAB) och miljöenheten på Borgholms kommun. BEAB har meddelat att man kan tillåta att fastigheten ansluter till kommunalt vatten som avtalskund. När det gäller sopor, töms grannens kärl ute vid Östra Högenäsvägen och där kan även den nya fastighetens sopkärl tömmas (med markägarens godkännande). Väg och vändmöjlighet för sophämtning och slamtömning har sökanden åtagit sig att iordningställa utifrån kommunens riktlinjer för farbar väg.

Miljöavdelningen har bedömt att enskilt avlopp med vattentoalett sannolikt går att ordna.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig, men inga grannar har haft någon erinran.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Karta, 2026-04-29
Ansökan, 2026-04-29

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen 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.

Enligt 4 kap. miljöbalken är Öland i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvården som finns här. Turismen och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp.

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

--	--	--	--	--

Mark- och vattenområden ska enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Motivering

Åtgärden bedöms utgöra utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för att ny bebyggelse i regel ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse finns i ÖP 2040.

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

Som förhandsbesked enligt 9 kap 41 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

Övrigt

Möjligheten för de två tillkommande bostäderna att anordna ett gemensamt enskilt avlopp kan med fördel undersökas inför en kommande avloppsansökan.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

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

--	--	--	--	--



DJUPVIK 1:145 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja bygglov för gäststuga om 25 m² med villkor om att bygglovet endast får nyttjas om detaljplan "Del av Djupvik 1:1 mfl, Södra Djupvik" får laga kraft.
- att avvakta i det beslutade föreläggandet om rivning till dess att frågan om detaljplan "Del av Djupvik 1:1 mfl, Södra Djupvik" får laga kraft.
- att avgiften för bygglovet sätts ned till 0 SEK då sökande tidigare har betalat avgift för anmälan.

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.

Åtgärden får inte påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft (9:81 PBL).

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.

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från att beslutet vunnit 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 på kommunens anslagstavla.

--	--	--	--	--

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av gäststuga om 25 m² BYA.

Fastigheten ligger inom den nu gällande detaljplan 101. Kommunfullmäktige antog en ny detaljplan för "Del av Djupvik 1:1 mfl, Södra Djupvik" 2026-02-16 där fastigheten Djupvik 1:145 ingår.

Ansökan strider mot nuvarande detaljplan avseende:

- placering på mark som inte får bebyggas.
- avseende antal byggnader.

Åtgärden är förenlig med detaljplanen "Del av Djupvik 1:1 mfl, Södra Djupvik" som antogs av kommunfullmäktige 2026-02-16.

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL) sista dag att inkomma med yttranden är 2026-06-10.

Historik

2015-03-03 lämnades startbesked för den aktuella byggnaden som en "attefallsåtgärd" på fastigheten Djupvik 1:145.

Under hösten år 2015 uppmärksammade en granne att en byggnad var under uppförande och kontaktade dåvarande samhällsbyggnadsförvaltningen. De ville överklaga beslutet men fick informationen att ett startbesked enbart kan överklagas av den som äger ärendet.

2025-11-02 inkom ett klagomål för de pågående byggnationerna och ett tillsynsärende startades.

2015-11-06 avskrevs klagomålet då förvaltningen inte fann anledning att ingripa.

Avskrivningen överklagades upp till Mark- och miljödomstolen (MMD) som 2016-05-31 målnr P2325-16 bedömde att den aktuella byggnationen inte innebar en betydande olägenhet för ägarna av fastigheten Djupvik 1:66 och avlog överklagandet. I domen noterade MMD liknande domar från Mark- och miljööverdomstolens (MÖD), målnr P1948-15 respektive P7514-15, där det framgick att grannar med hänvisning till Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna i vissa fall har rätt att klaga på ett meddelat startbesked.

2016-05-17 inkom därmed ett överklagande av startbeskedet. Med hänvisning till att grannen fått felaktig information gällande vem som har rätt att överklaga ett startbesked, bedömdes överklagandet ha inkommit inom rätt tid.

Länsstyrelsen upphävde miljö- och byggnadsnämnden beslut och visade ärendet åter till miljö- och byggnadsnämnden en för fortsatt handläggning 2017-12-21. I deras skäl för beslut står det: "Situationsplanen tycks indikera att marknivån vid den angränsande vägen är lägre

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

--	--	--	--	--

än invid byggnaden..." "Enligt länsstyrelsens bedömning är det därmed troligt att taknockshöjden i själva verket överstiger 4 meter och att åtgärden således är bygglovspliktig. Men då utredningen i ärendet inte medger ett definitivt fastställande av byggnadshöjd enligt 1 kap 3 § plan- och byggförordningen (PBF) finner länsstyrelsen att beslutsunderlaget är bristfälligt. Beslutet ska därför upphävas och ärendet återförvisas till miljö- och byggnadsnämnden för vidare handläggning."

Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till MMD men fick inte prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen (MÖD). Därmed stod MMD:s beslut fast: "Av nybyggnadskartan framgår att attefallshuset ligger närmare vägen i sydväst än 6 meter varför det följer av 1 kap. 3 PBF att taknockshöjden ska räknas från den allmänna platsens, här vägens, medelnivå invid tomten. Av nybyggnadskartan framgår att vägens medelnivå invid tomten är minst 7,1 meter och byggnaden har placerats på en marknivå av 8,0 meter. Attefallshuset har i sig en taknockshöjd om cirka 4,0 meter. Enligt domstolens bedömning är den beräknade taknockshöjd därmed i vart fall cirka 4,9 meter (4,0+0,9 meter) och attefallshuset kräver därför bygglov".

Efter inkomna kompletteringar från sökanden beslutade nämnden 2018-12-06 att på nytt lämna startbesked för åtgärden. Även detta beslut överklagades. 2020-06-20 meddelade MÖD en dom i ärende där nämndens startbesked upphävdes. MÖD kom fram till att på grund av att delar av byggnaden är placerad närmare än 6 meter från den allmänna platsen så ska byggnadens höjd beräknas från vägens medelnivå invid tomten, vilken är cirka 7 meter. Då byggnaden i sig har en taknockshöjd som är cirka 4 meter, och marken intill byggnaden är cirka 8 meter. "Detta medför att byggnaden vid tillämpning av 1 kap 3 § andra stycket PBF är ca 5 meter hög".

2021-08-26 förelade miljö- och byggnadsnämnden ägaren att rätta genom att riva byggnaden senast 6 månader efter att beslutet fått laga kraft.

2021-11-25 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att ompröva föreläggandet om rivning till att senast vara utfört 2022-09-01. Detta datum korrigerades 2022-06-15 till att rivningen senast skulle vara utförd 2023-09-01.

2023-05-08 inkom ansökan gällande tidsbegränsat bygglov under tre år för den redan uppförda byggnaden då sökanden hade fått information om att en ny detaljplan skulle upprättas för området.

2023-06-14 beslutade miljö- och byggnadsnämnden:

- att ärendet inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats.
- att avvakta med att agera i föreläggande om rivning under samma period, samt
- att besluta att byggnaden får användas under tiden planarbetet fortskrider.

Miljö- och byggnadsnämnden beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen vilka avslog överklagandet 2024-02-23.

Miljö- och byggnadsnämnden beslut att inte avgöra ansökan om tidsbegränsat bygglov i avvaktan på att ett pågående detaljplanarbete förelåg i enlighet 9 kap 28 § PBL.

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

--	--	--	--	--

2025-07-16 beviljade miljö- och byggnadsnämnden ett tidsbegränsat lov för byggnaden under ett år, dock med felskrivningen att lovet skulle vara gällande till 2025-07-16. Beslutet överklagades, 2025-11-28 upphävde Länsstyrelsen i Kalmar beslutet om tidsbegränsat lov.

2026-02-16 antog kommunfullmäktige en ny detaljplan för "Del av Djupvik 1:1 mfl, Södra Djupvik", där fastigheten ingår.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2026-04-20

Fasad, plan och sektionssritning, 2026-05-11

Situationsplan i pdf, 2026-05-11

Bedömning

Om ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan inte har fått laga kraft, får ett bygglov för en åtgärd inom det område som detaljplanen omfattar ges med villkoret att planbeslutet får laga kraft. Beslutet om lov ska i så fall innehålla en upplysning om att åtgärden inte får påbörjas innan planbeslutet har fått laga kraft i enlighet enligt 9 kap 81 § plan.

Det kan inte anses skäligt att riva en befintlig och fullt fungerande gäststuga som kan beviljas bygglov enligt den nu antagna detaljplanen. Det saknas därför skäl att i dagsläget agera i rättelseföreläggandet.

Den ansökta åtgärden uppfyller kraven för bygglov enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL). Miljö- och byggnadsnämnden föreslås därmed att bevilja ansökan.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

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

--	--	--	--	--



§ 95

SOLBERGA 5:27 Bygglov för tillbyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

- att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus en våning om 81,9 m² under befintlig byggnad.
- att bevilja rivningslov i efterhand för redan riven byggnadsdel om 22,9 m² BYA.
- att bevilja ansökan marklov.

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 rivningslov och marklov 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.

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: 26 280 SEK. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av fritidshus med ytterligare en våning under befintligt fritidshus. Rivning av altantak och marklov för höjning av marken.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 157.

Sökande inkom med en kulturmiljöutredning, upprättad av Kalmar län museum. Enligt det antikvariska utlåtandet uppfördes byggnaden år 1944. Byggnaden är en typisk sportstuga från tiden men uppfördes på ca 2 m höga kalkstensplintar (vilket är ovanligt) för att få utsikt

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

--	--	--	--	--

över Kalmarsund. Enligt utlåtandet finns det idag tre mindre kallförråd under byggnaden och är i övrigt öppet i "källarplan".

Fastigheten omfattas av byggnadsplan nr 157 från år 1978. Byggnaden var redan uppförd när planen antogs och kom att strida mot planens bestämmelser gällande åtminstone byggnadshöjd redan när byggnadsplanen antogs. Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 100 m², är högsta byggnadshöjd 3 m, ska bostadsbyggnader placeras 4,5 m från gräns, endast en våning, får punktprickad mark inte bebyggas/föreses med byggnad.

Den föreslagna byggnationen har en byggnadsarea om 116,5 m², en byggnadshöjd på 5 meter och omfattar två våningar. Byggnaden är placerad 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 yttranden har ännu inkommit, sista dag att inkomma med yttranden är den 2026-06-15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Ansökan, 2026-03-09

Kulturmiljöutredning, 2026-04-20

Situationsplan i pdf, 2026-05-08

Markplaneringsritning, 2026-05-08

Planritning, 2026-05-08

Planritning, 2026-05-08

Planritning, 2026-05-08

Sektionsritning, 2026-05-08

Sektionsritning, 2026-05-08

Fasadritning, 2026-05-08

Fasadritning, 2026-05-08

Bedömning

Sökanden inkom med en ansökan om bygglov 2026-03-09.

Förvaltningen kommunicerade sökanden 2026-04-17.

2026-05-08 inkom sökande med nya ritningar där man sänkt rumshöjden i källarvåningen och även inkluderat marklov genom höjning av marken vilket innebär att de redovisade altanerna inte längre är bygglovspliktiga.

När byggenheten besökte fastigheten konstaterades att byggnads- och rivningsåtgärder redan hade påbörjats. En del hustaket (22,9 m²) ovan altanen i nordost hade redan rivits liksom de tre förråden som fanns under byggnaden. Huset har sedan lyfts upp och nya pelare har murats om likt de ursprungliga. Utrymmet under den byggnaden har även grävts ut. Att åtgärderna redan har påbörjats kommer hanteras i ett separat tillsynsärende.

Eftersom att rivning av de tre förråden som varit under byggnaden redan hade rivits vid så

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

--	--	--	--	--

finns det i dagsläget inte någon våning att ta hänsyn till. Byggnaden står på pelare och utrymmet under är tomt.

I 1 kap 4 § plan- och byggförordningen definieras våning: "Med våning avses i denna förordning ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv." och "En källare ska anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden."

Ansökan avser att förse utrymmet under byggnaden med väggar vilket skapar en ny våning undertill vilket innebär ytterligare en avvikelse till de redan befintliga.

Motivering

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning är att ansökt åtgärd uppfyller kraven enligt 9 kap 60 § plan- och bygglagen (PBL).

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

- byggnaden endast får ha en våning, ansökan avser två våningar.
- byggnadshöjden får vara max 3 m, byggnadens höjd kommer att sänkas till omkring 5 m i och med den ansökt markhöjning,

Avvikelsen bedöms som en liten avvikelse.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 60 § plan- och bygglagen (PBL).

En samlad bedömning har gjorts av den nu ansökta avvikande åtgärden och de tidigare avvikelser som godtagits. Åtgärden bedöms uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap 64 § PBL.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud och bör inte heller bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Åtgärden uppfyller därmed kraven för rivningslov enligt 9 kap 75 § PBL.

Åtgärden uppfyller kraven för marklov enligt 9 kap 77 § PBL.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott noterar att kulturmiljöutredningen har varit värdefull vid bedömningen av bygglovet och bidragit till att tydliggöra platsens kulturhistoriska värden. Arbetsutskottet bedömer vidare att de föreslagna åtgärderna har utformats med hänsyn till dessa värden.

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--

Jäv

Marcel van Luijn (M) anmäler sig jävig i ärendet och deltar inte i beredning av eller beslut i det.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

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

--	--	--	--	--



GREBY 7:6 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att bevilja ansökan om bygglov för bostadshus på 355 m² samt två komplementbyggnader på 108 m² respektive 103 m² byggnadsarea (sammanlagt 556 byggnadsarea, 532 m² bruttoarea och 24 m² öppenarea).

Rivningslov krävs för befintliga byggnader.

Avgift: 81 060 SEK

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras för 17 h handläggning 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

Aktuell fastighet ligger i Greby, en medeltida radby med större bostadshus och ekonomibyggnader. Karaktäristiskt för byn är den är delad i Överbyn och Nederbyn. Även om byggnader under årens lopp försvunnit och tillkommit är bebyggelsestrukturen relativt intakt. De två delarna av byn skiljs åt av ett öppet landskap med två bebyggda fastigheter med småskalig bebyggelse längs bygatan. Aktuell fastighet, Greby 7:6 är bebyggd med ett äldre bostadshus på ca 65 m² samt komplementbyggnader på 33 m² respektive 50 m². Byggnaderna finns med på den ekonomiska kartan från 1940-talet, men inte på kartor från 1800-talets mitt. Fritidshuset på grannfastigheten Greby 12:6 (då Greby 12:1) fick bygglov 1995.

Befintlig tomtplats är ca 1000 m², hela fastigheten är 3000 m². Ansökt bebyggelse tar i anspråk mark som sedan tidigare inte är bebyggd och bedöms ligga utanför befintlig tomtplats. De byggnader som ansökan avser har betydligt större volym än befintliga, där nuvarande bebyggelse tar upp ca 15 m av sikten över alvaret skulle 36 m skymmas av byggnader.

Sedan 1 december 2025 ska rivning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader prövas med rivningslov, även utanför detaljplanerat område. Förvaltningen konstaterar att befintliga byggnader har värden på grund av sin ålder, men inte gjort någon bedömning av hur höga dessa värden är.

--	--	--	--	--

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

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2026-03-03 och vidhåller ansökan, med en minskning av takutsprånget.

Ärendet togs upp i Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 2026-04-08.

Arbetsutskottet beslutade att återremittera ärendet för fortsatt beredning rörande vatten, avlopp och landskapspåverkan via visualisering.

Sökande har nu inkommit med en komplettering avseende vatten och avlopp som visar att det är troligt att det går att lösa.

Sökande har även inkommit med en beskrivning av hur husen är tänkta att användas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Beslut MBN AU 2026-04-08 § 62

E-post meddelande, 2026-05-06

Bilaga , 2026-04-30

Fotomontage, 2026-04-30

Situationsplan i pdf, 2026-04-30

Yttrande, 2026-04-30

Plan och sektionsritning, 2026-03-03

Plan och sektionsritning, 2026-03-03

Planritning, 2026-03-03

Sektionsritning, 2026-03-03

Yttrande, 2026-03-03

Situationsplan i pdf, 2026-03-03

Fasadritning, 2026-03-03

Fasadritning, 2026-03-03

Fasadritning, 2026-03-03

Ansökan, 2026-02-09

Bedömning

Enligt 2 kap 6 § Plan- och bygglagen ska 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. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Motivering

Miljö-och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömning är att ansökt åtgärd uppfyller kraven enligt 2 kap 6 § Plan- och bygglagen.

Miljö-och byggnadsnämndens arbetsutskotts bedömer att byggnadsverket utformas och

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

--	--	--	--	--

placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Platsbesök genomfördes för att skapa en tydligare bild av hur byggnaderna kommer att upplevas i området. Arbetsutskottet bedömer att byggnaderna passar väl in i landskapsbilden och har fått besked att frågan om vatten och avlopp kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Jäv

Axel Andersson (C) anmäler sig jävig i ärendet och deltar inte i beredning av eller beslut i det.

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

--	--	--	--	--



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: 2026-06-08 16:08:03
BankID refno: 019ea78f-97d9-70bb-bcad-be824f7dba62



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: Axel Roland Martin Andersson
Date: 2026-06-09 04:40:31
BankID refno: 019eaa40-a121-7450-9f03-a32ab70bdd6d



Ledamot: Axel Andersson

Signed by: MARCEL ANTHONIE VAN LUIJN
Date: 2026-06-08 16:09:25
BankID refno: 019ea790-f8ad-706b-ad84-bd8b0926f980



Ledamot: Marcel van Luijn

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm
Date: 2026-06-09 07:10:11
BankID refno: 019eaac9-adb1-73ad-b3c2-3c0b44f51b66



Sekreterare : Mathilda Hjelm