



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:25		
Beslutande ledamöter	Lars Ljung (S) Axel Andersson (C) Marcel van Luijn (M) Börje Ekstam (V) Johan Hellborg (S) Stefan Bergman (FÖL) Marie-Helen Ståhl (S) Arne Sjögren (KD)		§ 155 – 168, 170 – 173 § 169
Övriga närvarande	Mathilda Hjelm, nämndsekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef Hilda Lindahl, byggchef Felicia Liestam, administratör My Nilsson, controller Johan Larsson, miljöinspektör Åsa Bejemar, planchef Kajsa Dahl, praktikant Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare Lovis Moreau, bygglovshandläggare Peder Svensson (C), ersättare Cecilia Laneborg Johnsson (S), ersättare Arne Sjögren (KD), ersättare		§ 159 § 161 – 162 § 161, 163 § 164 – 171 § 164 – 166 § 168 – 171 § 155 – 168, 170 – 173
Justerare	Marie-Helen Ståhl	med Axel Andersson som ersättare	
Justeringens plats och tid	Digitalt senast den 2026-10-27		
Underskrifter	Sekreterare		
	Mathilda Hjelm		
	Ordförande		
	Lars Ljung		
	Justerare		
	Marie-Helen Ståhl		

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

Protokollet anslås

Datum då anslaget sätts upp 2026-10-28

Datum då anslaget tas ned

2026-11-18

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv



Innehållsförteckning:

§ 155	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 156	Anmälan jäv		4
§ 157	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 158	Meddelande och delegationsbeslut	2026/1 002	6
§ 159	Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden	2026/3 042	7
§ 160	Information: SMÖRBLOMMAN 15, 20, 23, 24 Anmälan av miljöfarlig verksamhet	2026/32 427	8 - 9
§ 161	RÄLLA TALL 1:5 Klagomål på buller från musikverksamhet	2026/33 425	10 - 11
§ 162	Information: Borgholms slott - Klagomål på buller	2026/2 409	12
§ 163	Planprioriteringar	2026/10004 011	13
§ 164	RÄLLA TALL 9:8 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/10396 235	14 - 16
§ 165	SPJUTTERUM 1:7 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2026/10432 235	17 - 22
§ 166	BINNERBÄCK 3:5 Förhandsbesked	2026/10565 235	23 - 25
§ 167	KOLSTAD 34:10 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende och garage samt installation av eldstad	2026/10174 231	26 - 28
§ 168	STENNINGE 15:4 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	2026/10437 237	29 - 31
§ 169	SKRIKETORP 2:17 Bygglov för ändrad användning av samlingslokaler	2026/10454 233	32 - 34
§ 170	HUSVALLA 2:31 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende	2026/10339 234	35 - 36
§ 171	KILEN NORRA 2 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning	2026/10154 237	37 - 38
§ 172	Personalinformation	2026/2 409	39
§ 173	Kustvatten - enskilda avlopp	2026/2 409	40



§ 155

Godkännande av kallelse och dagordning

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

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

--	--	--	--	--



§ 156

Anmälan jäv

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att konstatera att Stefan Bergman (FÖL) anmäler jäv till § 169 SKRIKETORP 2:17
Bygglov för ändrad användning av samlingslokaler

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

--	--	--	--	--



§ 157

Val av justeringsdatum och justeringsperson

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll utse Marie-Helen Ståhl (S) och som ersättare Axel Andersson (C)

att protokollet justeras digitalt senast den 2026-10-27.

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

--	--	--	--	--



Meddelande och delegationsbeslut

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att lägga redovisade meddelanden och delegationsbeslut till handlingarna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Delegationsbeslut alkohol- och tobak
Delegationslista miljöenheten
Delegationslista byggenheten
Meddelandelista miljöenheten
Meddelandelista byggenheten

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef och Hilda Lindahl, byggchef informerar om ärendet.

Nämnden vill ha en redovisning om hur många ärenden gällande uppehåll i kommunalt avfall miljö- och byggavdelningen hanterar, för att se om det är rimligt att sänka avgiften i taxan för dessa ärenden.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning september 2026

Ärendebeskrivning

Underskottet för perioden, -404 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.

Årsprognosen är -90 tkr. Skillnaden mot förra månadens årsprognos, en budget i balans, beror på ansökningar om bostadsanpassningsbidrag för hissar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse
Månadsuppföljning september

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef och My Nilsson, controller informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.



Information: SMÖRBLOMMAN 15, 20, 23, 24 Anmälan av miljöfarlig verksamhet

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Information om delegationsbeslut

Förvaltningen har fattat beslut på delegation avseende anmälan om miljöfarlig verksamhet på rubricerade fastigheter, Smörblomman 15, Smörblomman 20, Smörblomman 23 och Smörblomman 24. Beslutet gäller föreläggande om skyddsåtgärder och försiktighetsmått vid uppförande och drift av fjärrvärmeanläggning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning är att Borgholm Energi AB har fullgjort anmälningsplikten för den här verksamheten till övervägande del och beslutade därför om skyddsåtgärder och försiktighetsmått. Anmälan behöver kompletteras med specifikation av pannans fabrikat samt reningsutrustning när denna information finns tillgänglig.

Den spridningsberäkning av utsläpp till luft som har gjorts visar att det inte föreligger någon risk för olägenhet för omringboende. Beräkningen visar också att miljökvalitetsnormerna för respektive ämne inte riskeras att överskridas.

De planerade pannorna kommer att ersätta de äldre biobränslepannorna vid Osten och Ekbacka, och möjliggör en mer effektiv produktion.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att den nya anläggningen inte kommer att ge någon ökad miljöpåverkan och är godtagbar ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

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

--	--	--	--	--



RÄLLA TALL 1:5 Klagomål på buller från musikverksamhet

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna att kommunikeringen skickas till verksamhetsutövare för Rällapaviljongen.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun har sedan en längre tid mottagit klagomål angående hög ljudnivå från Rällapaviljongens verksamhet. 2025-04-28 inkom en störningsjournal från boende på fastighet Rälla Tall 1:2. Under våren och sommaren 2026 har upprepade klagomål på Rällapaviljongens ljudnivå inkommit till miljö- och byggnadsnämnden även från Rälla Tall 1:9 och Rälla 1:101.

Enligt klagomålen störs de klagande av höga ljudnivåer och lågfrekvent buller flera gånger i veckan. Ljudstörningarna påverkar klagande utomhus i trädgårdarna samt inomhus till den grad att nattsömnen påverkas negativt för de boende.

2026-05-05 skickade miljöinspektör ut information om klagomål tillsammans med frågor till verksamhetsutövare angående utförda och planerade åtgärder för att minska buller.

2026-05-28 inkom synpunkter och redogörelse från verksamhetsutövare för vilka åtgärder som vidtagits samt en bullermätning utförd av verksamhetsutövaren med Arbetsmiljöverkets mobilapp Buller. Verksamhetsutövaren uppger att nya högtalare installerades 2026-03-21, varvid en ljudtekniker ställde in ljudet från högtalarna.

Inställningarna kan inte ändras av gästade musiker eller artister. Verksamhetsutövaren uppger att, trots upprätthållen kontinuerlig kontakt med boende i två närliggande fastigheter, så har de boende där inte klagat på ljudnivån och menar att ljudnivån vid bingo- och quizkvällar inte kan vara för starkt då gäster på Rällapaviljongen själva skulle klaga eller gå där ifrån.

2026-09-16 genomför miljö- och byggnadsnämnden ett platsbesök tillsammans med verksamhetsutövare för att diskutera de fortsatta klagomålen som inkommit under sommaren samt få en uppfattning om placering av ljudutrustning.

Vid besöket kunde det konstateras att tre ljudanläggningar används. En större scen utomhus där konserter hålls, två högtalare vid uteserveringen som spelar musik under serveringstider och en inomhusscen som används för bingo-/quizkvällar och ett fåtal konserter under

höst/vinter/vår. Utomhusscenen är vänd söder ut, högtalarna vid serveringen är vända norr och öster ut och scenen inomhus är vänd öster ut.

En utomhuskonsert pågår enligt verksamhetsutövaren från 19:00 till cirka 22:30/23:00 och har under försommaren arrangerats varannan fredag, under högsäsong tre gånger i veckan och under sensommar och höst varannan fredag. Angående klagomålen säger sig verksamhetsutövaren vara öppen för åtgärdsförslag där inspektörerna gav exempel på att sänka volymen, minska antalet dagar som utomhuskonserter förekommer och att korta ned konserterna. Verksamhetsutövaren menar då att det skulle påverka verksamheten negativt och att åtgärder redan vidtagits som att minska antalet konserter till varannan fredag och att de införskaffat hörlurssystem för att inte behöva använda högtalarsystem vid repetitioner och på så sätt minska buller.

Förslag från inspektörerna om bullerplank var verksamhetsutövaren negativ till då det inte troddes kunna hjälpa mot klagomålen samt att det finns en vilja hos verksamhetsutövaren om insyn till verksamheten.

Dagens sammanträde

Johan Larsson, miljöinspektör redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att godkänna kommunikeringen.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att godkänna att kommunikeringen skickas till Daniel Olsson (19731011–4173), verksamhetsutövare för Rällapaviljongen.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till [REDACTED] verksamhetsutövare för Rällapaviljongen.

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

--	--	--	--	--



Information: Borgholms slott - Klagomål på buller

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljöenheten har haft ett möte med slottschefen för att diskutera klagomålen gällande Borgholms slott som har inkommit till miljö- och byggnadsnämnden under sommaren för buller.

Beslutsunderlag

Minnesanteckningar - Konserter 2027

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar om ärendet.

Ordföranden tackar för informationen.

--	--	--	--	--



§ 163

Planprioriteringar

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden får varje månad information om arbetet med detaljplaner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Dagens sammanträde

Åsa Bejemar, planchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



RÄLLA TALL 9:8 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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.

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 avser förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus samt anläggande av pool genom avstyckning av del av fastigheten Rälla Tall 9:8. inkom till nämnden den 16 juli 2026. Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse utanför detaljplan.

Platsen för byggnation är den östra delen av fastigheten. Strax öster om fastigheten går en kraftledning. Eon har remitterats med anledning av detta.

Platsen har besökts den 28 augusti 2026. Marken är sandig och planterad med tall, uppskattningsvis 30-40 år gammal, mot öster finns lite äldre tall. Några skyddsvärda träd bedöms inte finnas. Det växer fläckvis en del liljekonvalj, i övrigt saknas särskilt skyddsvärd

--	--	--	--	--

flora. Liljekonvalj är fridlyst och det kan krävas artskyddsdispens för att få genomföra planerad åtgärd.

Fastigheten ligger inom sekundär zon för Rällafältets vattenskyddsområde. Rällafältet finns också med i Länsstyrelsens naturvårdsplan, klass 2. Det är den näst största isälvsavlagringen på Öland och är viktig för kommunens dricksvattenproduktion. Fastigheten ligger delvis inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. ÖP2040 anger att all ny bebyggelse ska kopplas till det allmänna VA-nätet. Enligt Borgholm Energi AB kommer vid en avstyckning den nya fastigheten införlivas i verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

VA-utredare på Borgholms kommun har remitterats då området omfattas av vattenskyddsområde.

Det finns skyddade arter i området runt kraftledningen och området ingår i Länsstyrelsens utpekade platser med störningskänslig fauna.

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

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga negativa synpunkter har inkommit, endast yttranden utan någon erinran.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 143

Tjänsteskrivelse

Ansökan 2026-07-16

Situationsplan - tänkt tillfartsväg, 2026-08-12

Situationsplan – placering av byggnad, 2026-08-12

Yttrande från Borgholm Energi AB om anslutning, 2026-08-19

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen (PBL) gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB 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.

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

--	--	--	--	--

Enligt förarbetena (prop. 1985/86:2) till naturresurslagen sägs i motivuttalande till 3 kap 1 § (numera 4 kap 1 § MB) bland annat följande beträffande Öland. (sid. 174): "Det öppna landskap som dominerar Öland är speciellt känsligt för ingrepp av olika slag. Bebyggelse bör därför lokaliseras på ett sätt som är anpassat till landskapet och det befintliga bebyggelsemönstret. Särskild försiktighet bör i vissa fall iakttas med att tillåta spridd bebyggelse, speciellt i områden av den öppna karaktär som jag nyss nämnde och i områden som i huvudsak är opåverkade av bebyggelse eller i övrigt har en orörd prägel."

Enligt 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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.

Motivering

Åtgärderna enligt ansökan ska ske inom sekundär vattenskyddszon. Enligt Borgholm kommuns översiktsplan får ny bebyggelse inte under några omständigheter inverka negativt på den allmänna dricksvattenförsörjningen och intresset av vattenförsörjning ska ha högsta prioritet. Rällaformationen är en grundvattenförekomst som är utpekad som regionalt viktig.

Det finns inget förbud i de skyddsföreskrifter som vattenskyddsområdet omfattas av mot att bevilja ett förhandsbesked/bygglov. Placeringen av detta enstaka tillkommande bostadshus är inom sekundär skyddszon. Avgörande för att tillåta åtgärden är dock att bostaden kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp vilket avsevärt minskar riskerna med en nybyggnation.

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.

Då pool är en bygglovsbefriad åtgärd enligt PBL omfattas inte ansökt poolbygge av detta beslut.

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

--	--	--	--	--



SPJUTTERUM 1:7 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett 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.

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 nybyggnad av bostadshus på ca 140–150 kvm, samt anläggande av en mindre lösdrikt för 3–5 islandshästar inkom till nämnden den 19 augusti 2026. För lösdriften ska en öppen ligghall på ca 40 kvm byggas. Marken planeras styckas söder om den befintliga bostaden på fastigheten.

Marken utgörs i huvudsak av jordbruksmark, något fuktig. På den historiska kartan från 40-talet är marken åker där den nya bostaden och hagarna planeras. Betesmarken anges i Jordbruksverkets databas ha "höga värden" för produktion. Det finns idag en borrhälsbrunn på

--	--	--	--	--

fastigheten och detta vatten uppger sökanden kan användas för hästarnas behov. Den södra delen av fastigheten planeras att användas som betesmark, medan den norra delen ska nyttjas för vallodling och sommarbete.

Fastigheten ligger inom område med sammanhållen bebyggelse utanför detaljplan. Fastighetsägaren ser positivt på åtgärden och att marken styckas av för ändamålet.

Enligt Borgholm kommuns översiktsplan ÖP 2040 ingår fastigheten i utvecklingsområde U8: Spjutterum – Runsten föreslaget för mångfunktionell bebyggelse.

Följande står att läsa om utvecklingsområdet i ÖP2040: *"I västra delen finns möjlighet till förtätning. Både flerbostadshus och enbostadshus utgör en naturlig vidareutveckling av befintlig bebyggelse och skulle stärka underlaget för service och skola. Möjlighet finns att pröva områdets lämplighet för handel och vård. Förskola och bibliotek finns centralt i området. I områdets östra delar kan det eventuellt vara möjligt med komplettering av befintlig bebyggelse. Här behöver särskild hänsyn tas till höga kulturmiljövärden med kyrkomiljö och riksintresse kulturmiljövård. Respektavstånd till befintligt jordbruk måste beaktas. Potentiellt förorenad mark. Det finns behov av att förbättra omhändertagandet av spillvatten, området finns med i VA planen."*

Fastigheten omfattas av Länsstyrelsens kulturvårdsplan "Östra Runstens odlingslandskap". Inga särskild skyddsvärda naturvärden finns noterade i Artportalen mer än ek och ekoxe i nordvästra delen av fastigheten ca 150 meter ifrån den tilltänkta platsen för ny bostad och lösdrift.

Marken betas idag av får och det har enligt fastighetsägaren även gått hästar i betesmarkerna för inte så länge sedan. Besök gjordes på platsen den 15 juni 2026 tillsammans med sökanden och fastighetsägaren. (Besöket gjordes före det att ansökan lämnades in.) Markskiktet bedömdes vid besöket sakna höga naturvärden.

Gränsande fastigheter söder om det nya bostadshuset omfattas av verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-utredare på Borgholms kommun har remitterats och om den nya byggnaden hamnar nära befintlig bebyggelse i den södra delen av fastigheten kommer verksamhetsområdet utvidgas för att även omfatta denna fastighet. Det gäller både vatten och spillvatten. Borgholms Energi har också yttrat sig och det krävs vid byggnation ett skyddsavstånd på 3 meter från en ledning som går längs med södra fastighetsgränsen.

Miljöenheten har fått en fråga gällande hur de ser på en etablering utifrån de störningar som kan uppstå från en mindre hästgård.

Miljöenheten skriver i sitt yttrande att de flesta närliggande fastigheter inte ligger i den förhärskande vindriktningen, vilket minskar risken för luktstörningar. Avståndet till närmaste bostad innebär att eventuella allergener från hästarna minskar betydligt innan de når bostäderna. Antalet hästar är få i förhållande till hagarnas storlek och risken för flugproblem bedöms som liten eftersom gödseln förvaras i tät container. Hagarna bör dock mockas regelbundet.

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

--	--	--	--	--

Fastigheten ligger utanför detaljplan och viss påverkan från djurhållning på landsbygden får normalt accepteras av närboende. Det finns inga lagstadgade skyddsavstånd mellan djurhållning och bostäder.

Sammantaget gör miljöenheten bedömningen att hästverksamheten inte bör medföra någon betydande olägenhet för omgivningen. Risken att verksamheten skulle försvåra framtida byggnation bedöms som liten. Det handlar om en mindre lösdrift, och gödseln ska förvaras i en tät container. Sådana anläggningar ger normalt inte upphov till störningar genom lukt, buller eller påverkan på landskapsbilden. Hagarna kan dessutom relativt enkelt omvandlas till odlingsmark eller tomtmark i framtiden.

Grannhörande

Berörda sakägare har hörts i ärendet och flertalet har inte haft några synpunkter. Dock har två negativa svar inkommit och gemensamt finns oro för lukt, flugor och för att ha hästhållning så nära villaområdet. Boende på fastigheten Spjutterum 9:15 som ligger allra närmast påtalar att tillfartsväg söderifrån är olämpligt. Infart borde vara från Majs gata och inte från den lilla underdimensionerade Enggårdsgatan. Boende på Spjutterum 1:8 är negativa mot ett 1,5-planshus då det kan ge mer insyn och man uttrycker också oro för skadedjur.

Sökanden har bemött synpunkterna och kan anpassa så att tunga transporter sker via Majs gata, se kartbilaga från den 29 september 2026. Gödsel ska hanteras i tät och täckt container vilket minimerar lukt och flugor. Gödselcontainern kan också flyttas mer österut från lösdriften så att transport är möjlig från Majs gata. Bostadshuset kan anpassas till ett enplanshus.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 144
Tjänsteskrivelse
Ansökan 2026-08-19
Situationsplan 2026-08-19
Yttrande från VA-handläggare om anslutning till VA, 2026-09-10
Följebrev från sökanden, 2026-09-29
Ny situationsplan med ändrad tillfartsväg, 2026-09-29
Fotografier från besök på plats, 2026-05-15

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen (PBL) gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

--	--	--	--	--

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB 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.

Enligt förarbetena (prop. 1985/86:2) till naturresurslagen sägs i motivuttalande till 3 kap 1 § (numera 4 kap 1 § MB) bland annat följande beträffande Öland. (sid. 174): "Det öppna landskap som dominerar Öland är speciellt känsligt för ingrepp av olika slag. Bebyggelse bör därför lokaliseras på ett sätt som är anpassat till landskapet och det befintliga bebyggelsemönstret. Särskild försiktighet bör i vissa fall iakttas med att tillåta spridd bebyggelse, speciellt i områden av den öppna karaktär som jag nyss nämnde och i områden som i huvudsak är opåverkade av bebyggelse eller i övrigt har en orörd prägel."

Enligt 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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.

Motivering

Markerna där åtgärderna enligt ansökan ska genomföras utgörs av produktiv jordbruksmark i form av bete. Jordbruksmark är en långsiktig resurs och exploatering är ett irreversibelt ingrepp vi aldrig kan ta tillbaka eller ersätta med nyodlingar. I Sverige försvinner tillgången till jordbruksmark till stor del på grund av exploatering för andra ändamål än jordbruk. Den svenska jordbruksmarken beräknas bli ännu mer värdefull när globala klimatförändringar minskar tillgången på jordbruksmark i många länder.

Det finns en tydlig koppling till den befintliga bebyggelsen och historiken som jordbruksbygd, väster om ytan för planerat bostadshus finns en lada som är gammal. Det krävs ett aktivt brukande för att många av jordbruksmarkens värden ska kunna upprätthållas. För det gröna näringslivet är frågan om generationsskifte en stor utmaning. Om nya generationer inte kommer in i det gröna näringslivet riskerar utvecklingen att bromsas.

I det nu aktuella fallet riskerar markerna att växa igen om ingen vill fortsätta att bruka marken. Ett lågintensivt bete kan gynna och utveckla de värden som finns och som annars riskeras när markerna succesivt växer igen. Samtidigt kan den biologiska mångfalden utarmas om marken betas för hårt eller tidigt på säsongen. Bete med hästar innebär ofta ett högt slitage och marken trampas sönder. Förutom att floran påverkas negativt ger ett för hårt bete också konsekvenser för annan biologisk mångfald. Humlor, fjärilar och andra pollinatörer påverkas till exempel genom minskade födoresurser och fjärilslarver riskerar att inte hinna utvecklas klart innan växterna blir nedbetade.

Enligt Borgholm kommuns översiktsplan ska avståndet till djurhållning beaktas vid ny eller utvecklad bebyggelse för att minska olägenheter för människor. (Även för jordbruksnäringens möjlighet att bedriva och utveckla sina verksamheter i de fall ett lantbruk redan ligger på en plats.) Varje bedömning ska göras utifrån de lokala förutsättningarna.

I det aktuella fallet är marken historiskt åker och floran är trivial. Att marken varit åker och dessutom är något fuktigare innebär att den kan klara ett hästbete bättre än en mark med tunnare jordlager.

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

--	--	--	--	--

Placeringen av bostadshuset har anknytning till den befintliga bebyggelsen och bostaden kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp. I ÖP 2040 anges att det i området finns möjlighet till förtätning och vidareutveckling av befintlig bebyggelse. Enligt bifogad situationsplan tar hus inklusive tomtplats ca 500 kvm mark i anspråk av avstyckningens totala yta på knappt 3,5 hektar.

En bedömning ska göras av nämnden huruvida åtgärden uppfyller, eller inte uppfyller, kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

En bedömning ska också göras om den sökta åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap 41 § PBL.

För ett positivt förhandsbesked kan särskilt lyftas att det finns koppling till befintliga bebyggelse och troligtvis en historisk koppling till lantbruksverksamhet då det finns en gammal lada intill.

I ÖP 2040 anges att det i området finns möjlighet till förtätning och vidareutveckling av befintlig bebyggelse.

Markerna riskerar att växa igen om ingen tar över driften av betesmarken.

Det saknas kända höga naturvärden som kan påverkas av att ta mark i anspråk för byggnationen.

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är möjlig.

Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett plan.

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett plan.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett plan.

Stefan Bergman (FÖL) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett plan.

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

--	--	--	--	--

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus med villkor om att bostaden ska anpassas till befintlig bebyggelse och endast vara i ett plan.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

Beslutet delges till fastighetsägare för Spjutterum 1:8 som har inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar ett beslut

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

--	--	--	--	--



BINNERBÄCK 3:5 Förhandsbesked

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

- Tomtplatsen avgränsas av den befintliga stenmuren.
- Byggnader ska utformas med sadeltak.
- Byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelse.

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.

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 nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten Binnerbäck 3:5 inkom till nämnden den 23 september 2026. Det finns ett positivt förhandsbesked från den 21 december 2022 men detta upphörde att gälla 2 år efter det att förhandsbeskedet vann laga kraft.

Sökanden hänvisar i nu aktuella prövning helt till de handlingar som lämnades in vid det förra ärendets handläggning. En ny situationsplan har dock tagits fram av Lantmäteriet eftersom den situationsplan som hörde till det föregående beslutet inte var korrekt.

--	--	--	--	--

Det pågår en lantmåteriförrättning med avsikten att bilda en ny fastighet: Binnerbäck 3:27. Den nya fastigheten avgränsas i söder av en befintlig stenmur mot intilliggande betesmarker.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse, längs med en stickväg till Byrumsvägen. Området utgörs av spridd bebyggelse i jordbrukslandskapet och det omfattas av yttre skyddszon för Löttorps yt- och grundvattentäkt. Vedby träsk ligger några hundra meter ifrån platsen. Skärrande gräshoppa finns i närområdet, men har inte noterats på den aktuella platsen.

Området omfattas av de generella riksintressen som hela Öland omfattas av: obruten kust och rörligt friluftsliv.

Marken utgjorde på 40-talet åkermark men klassas idag enligt Jordbruksverket inte som jordbruksmark, det ingår inte i något jordbruksblock eller jordbruksskifte. Marken var trädbevuxen tills för något år sedan, men är nu avverkad. Den ingår mer som en naturlig förlängning av den bebyggda fastigheten Binnerbäck 3:17 norr om än av intilliggande jordbruksmark.

Området är inte utpekad för något speciellt ändamål i kommunens översiktsplan.

Närmaste verksamhetsområde för vatten och avlopp finns ett par hundra meter nordväst om platsen. Enligt Borgholms Energi kan byggnaden anslutas om fastighetsägaren ansvarar för ledningsdragningen från förbindelsepunkt till fastighet.

Grannhörande

Grannar har hörts.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 145

Tjänsteskrivelse

Ansökan

Situationsplan

Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § plan- och bygglagen (PBL) gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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

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

--	--	--	--	--

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ MB 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.

Enligt förarbetena (prop. 1985/86:2) till naturresurslagen sägs i motivuttalande till 3 kap 1 § (numera 4 kap 1 § MB) bland annat följande beträffande Öland. (sid. 174): "Det öppna landskap som dominerar Öland är speciellt känsligt för ingrepp av olika slag. Bebyggelse bör därför lokaliseras på ett sätt som är anpassat till landskapet och det befintliga bebyggelsemönstret. Särskild försiktighet bör i vissa fall iakttas med att tillåta spridd bebyggelse, speciellt i områden av den öppna karaktär som jag nyss nämnde och i områden som i huvudsak är opåverkade av bebyggelse eller i övrigt har en orörd prägel."

Enligt 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast 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.

Motivering

Marken där åtgärderna enligt ansökan ska genomföras utgörs av före detta jordbruksmark, senast tätt bevuxen med träd. Brukande som jordbruksmark har sedan länge upphört och marken avgränsas av en stenmur mot de marker som brukas som betesmarker idag.

Det finns ett relativt nyligen positivt beslut om förhandsbesked och anledningen till att sökanden lämnat in en ny ansökan är att förrättningen hos Lantmäteriet har blivit fördröjd vilket gör att beslutet upphört att gälla. Nämnden bedömer att detta faktum inte ska drabba den sökande och det vore inte rimligt att neka ett förhandsbesked då inga avgörande faktorer har ändrats. Fastigheten avgränsas i och med detta beslut att gälla stenmuren i söder, en tydlig avgränsning mot de aktivt brukade betesmarkerna. Det finns inget i kommunens översiktsplan som talar mot att bevilja ett positivt förhandsbesked.

Bostaden kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

Nämnden bedömer att åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB. Den sökta åtgärden kan tillåtas enligt 9 kap 41 § PBL.

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

--	--	--	--	--



KOLSTAD 34:10 Bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende och garage samt installation av eldstad

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 111 m² byggnadsarea (111 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).
En lovbeFriad tillbyggnad på 28 m² kommer utföras samtidigt som nybyggnationen enligt 9 kap 53 § Plan- och bygglagen (PBL).

att bevilja bygglov för nybyggnad av garage med 103 m² byggnadsarea (103 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).

Upplysningar

Avgift: Nybyggnad bostadshus med teknisk del 40 530 SEK +
nybyggnad komplementbyggnad utan teknisk del 18 914 SEK,
Totalt: 59 444 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.

En planavgift om 14 800 SEK debiteras enligt fastslagen taxa, tabell 2, antagen i kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av bostadshus permanentboende samt garage. En lovbeFriad tillbyggnad på 28 m² kommer utföras på huvudbyggnaden samtidigt som nybyggnationen enligt 9 kap 53 § Plan- och bygglagen (PBL).

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 235.

Enligt gällande detaljplan är största byggnadsarea 200 m², är högsta byggnadshöjd 3,5 m, får största taklutning vara max 35 grader, ska bostadsbyggnader placeras 4 m från fastighetsgräns, ska komplementbyggnader placeras 1 m från fastighetsgräns.

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

--	--	--	--	--

Föreslagen byggnation medför en total byggnadsarea på 214 m², har bostadshuset en byggnadshöjd på 3,8 m, har garaget en byggnadshöjd på 4 m, har en taklutning på max 27 grader, huvudbyggnad placeras 8,5 m från närmsta fastighetsgräns, garage placeras 1,5 m från närmsta fastighetsgräns.

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. 2026-06-01 inkom sökanden med ändring avseende byggnadsarean då de tar en del som lovbeFriad byggnad. Ärendet kompletterades även med tydligare ritningar och fasad för garaget i september 2026.

Avvikelsen avseende byggnadshöjd kvarstår, yttrande från sökande har lämnats in angående detta.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 146
Tjänsteskrivelse
Plan och sektionssritning, 2026-03-11
Ansökan, 2026-03-11
Inkommande skrivelse, 2026-09-03
Fasadritning, 2026-09-03
Fasadritning, 2026-09-03
Situationsplan i pdf, 2026-09-24
Fasadritning, 2026-09-24
Situationsplan i pdf, 2026-09-24
Planritning, 2026-09-24

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsskott anser att den ansökta åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL).

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

- byggnadshöjd på huvudbyggnaden 3,8 m mot gällande max 3,5 m.
- byggnadshöjd på garaget 4 m mot gällande max 3,5 m.
- byggnadsarean 214 m² mot gällande max 200 m²,

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsskott bedömer att avvikelsen anses som en liten avvikelse.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsskott bedömer att åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 60 § plan- och bygglagen (PBL).

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Hilda Lindahl, byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 111 m² byggnadsarea (111 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea). En lovbefriad tillbyggnad på 28 m² kommer utföras samtidigt som nybyggnationen enligt 9 kap 53 § Plan- och bygglagen (PBL) och att bevilja bygglov för nybyggnad av garage med 103 m² byggnadsarea (103 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att bevilja bygglov för nybyggnad av bostadshus med 111 m² byggnadsarea (111 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea). En lovbefriad tillbyggnad på 28 m² kommer utföras samtidigt som nybyggnationen enligt 9 kap 53 § Plan- och bygglagen (PBL) och att bevilja bygglov för nybyggnad av garage med 103 m² byggnadsarea (103 m² bruttoarea och 0 m² öppenarea).

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

--	--	--	--	--



STENNINGE 15:4 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att avslå bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 30 m² byggnadsarea.

Avgift: 6 755 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplats-besök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser frivilligt bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Frivilligt lov kan sökas för en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov enligt 9 kap 52 § Plan- och bygglagen (PBL).

Förvaltningen har nekat startbesked för en byggnad med samma storlek och placering, ärende B 2020–000782 och B 2021–000631. Ärendena gällde då anmälan enligt attefallsregeln och de nekade startbeskeden motiverades med att åtgärden inte uppfyllde kraven på lämplig placering.

Beslutet i ärendet från 2021 överklagades till Länsstyrelsen som delade förvaltningens bedömning och avslog överklagan. Länsstyrelsens beslut överklagades inte av sökande.

Längs med samma gata, inom samma detaljplan, har ytterligare en komplementbyggnad som anmälts enligt attefallsregeln nekats startbesked av samma skäl (ärende B 2022–000131, beslutsnummer 2022–000249). Detta beslut prövades av både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen som delade förvaltningens bedömning och avslog överklagandet.

Sedan 1 december 2025 gäller inte attefallsregeln. I stället är det möjligt att, inom detaljplanerat område, uppföra en byggnad som inte får en större byggnadsarea än 30m² utan bygglov. Placering och utformning måste dock fortfarande uppfylla Plan- och bygglagens krav på lokalisering, placering och utformning. En sådan åtgärd kan prövas med frivilligt bygglov.

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

--	--	--	--	--

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2026-09-10 inkom sökanden via ombud med yttrande och vidhåller sin ansökan. Ombudet menar att förvaltningen gjort fel som tagit beslut utifrån detaljplanens bestämmelser.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 150

Tjänsteskrivelse

Fasad, plan och sektionsritning, 2026-08-20

Situationsplan i pdf, 2026-08-20

Ansökan, 2026-08-20

Begäran om yttrande, 2026-09-09

Yttrande, 2026-09-10

Bedömning

Frivilligt lov kan sökas för en åtgärd som inte omfattas av krav på bygglov, rivningslov eller marklov enligt 9 kap 52 § Plan- och bygglagen (PBL).

Vid prövning av en ansökan enligt 52–54 §§ ska lov ges om åtgärden uppfyller de krav på lokalisering, placering och utformning som finns på åtgärden i denna lag eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. (9 kap 79 § PBL)

Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta gäller även åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag.

Fastigheten ligger inom detaljplan 287, en plan som omsorgsfullt utformats med avsikten att möjliggöra fastighetsbildning för bostäder på platsen utan att förstöra siktlinjerna mot sundet. Under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" står följande,

Den för Sandvik karaktäristiska genomsiktligheten mot sundet, som i det äldre samhället ges av topografin, skapas i denna plan framför allt genom att bebyggelsen ges en placering och riktning som skall medge genomsikt i öst-västlig riktning.

Även om en åtgärd som prövas enligt 9 kap 52 § inte ska prövas mot detaljplanens bestämmelser så har det i aktuell detaljplan noga utretts vad som är en lämplig placering av byggnader för att skapa en god helhetsverkan. Planen är utformad så att det i hela planområdet finns en viss utblick över sundet, inte enbart från tomterna närmast vattnet.

Det enskilda intresset att bygga ett gästhus bedöms inte väga tyngre än det allmänna intresset att behålla bebyggelsemönstret och genomsiktligheten i området.

Åtgärden bedöms därför inte uppfylla kraven enligt 2 kap 6 § PBL. Därmed uppfylls inte kraven enligt 9 kap 79 § PBL.

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

--	--	--	--	--

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



SKRIKETORP 2:17 Bygglov för ändrad användning av samlingslokaler

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att avslå bygglov för fasadändring samt ändrad användning av samlingslokal till bostadshus.

Avgift: 9 457 kronor.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan om bygglov för fasadändring av samlingslokal, samt ändrad användning av samlingslokal till tvåbostadshus, har inkommit till förvaltningen.

Aktuell byggnad är en äldre samlingslokal som funnits på platsen minst sedan 1940-talet. Byggnaden är enkel i sitt utförande, men relativt välbevarad.

Fasadändringen består i följande,

- taket byts från pannplåt till svart bandtäckt plåt
- fasaden byts från stående träpanel målad i falurött till en panel med både stående och liggande panel målad i grönt
- ändrad fönstersättning
- ändrad dörrsättning

Ändrad användning

Enligt gällande detaljplan är byggnaden och marken betecknad C. Med C betecknat område får endast användas för samlings- och föreningslokaler.

Att ändra användning till bostad bedöms inte rymmas inom begreppet "liten avvikelse".

Sökande skriver i ansökan att användningen efter tio år ska återgå till att vara samlingslokal.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit i skrivande stund. Sista dag att yttra sig är 9 oktober 2026.

--	--	--	--	--

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden inkom med yttrande 23 september 2026.

Sökande skriver i sitt yttrande att byggnaden inte använts som samlingslokal på lång tid och att genomförandetiden för detaljplanen sedan länge löpt ut. Vidare pekar de på att nämnden givit positivt planbesked till att göra en ny detaljplan som medger bostad och att åtgärden överensstämmer med målen i översiktsplanen. I första hand vill de att bygglov beviljas, i andra hand att beslutet skjuts upp tills planarbetet kommit längre. Avseende fasadändringen delar de inte förvaltningens uppfattning om att den inte skulle vara varsam.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 149
Tjänsteskrivelse
Yttrande, 2026-09-23
Bilaga, 2026-09-23
Fasadritning, 2026-08-26
Konstruktionsritning, 2026-08-26
Konstruktionsritning, 2026-08-26
Sektionsritning, 2026-08-26
Planritning, 2026-08-26
Planritning, 2026-08-26
Situationsplan i pdf, 2026-08-26
Ansökan, 2026-08-26
Brandskyddsbeskrivning, 2026-09-01

Bedömning

Enligt 8 kap 17 § plan- och bygglagen ska ändringar av byggnader utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Förvaltningen bedömer att den ansökta fasadändringen inte uppfyller lagkravet då byggnadens karaktär ändras avsevärt.

Byggnadens ursprungliga utseende med stående träpanel målad faluröd och tak av pannplåt gav intrycket av ett äldre gårdshus. Den ändring som ansökan avser, med moderna dörrar och fönster, bandtäckt plåttak och panel med stående och liggande partier, ger i stället huset karaktär av ett nybyggt bostadshus.

Ansökt ändring uppfyller inte kravet på varsamhet enligt 8 kap 17 § PBL.

Den ändrade användningen är inte förenlig med detaljplanens syfte och strider mot detaljplanens bestämmelser avseende

- användningen, bostadshus mot gällande samlingslokal

Avvikelsen bedöms inte som en liten avvikelse.

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

--	--	--	--	--

Med tanke på de stora ändringar som gjorts för att byggnaden ska fungera som bostad är det inte möjligt att betrakta den användningen som av tillfällig karaktär.

Åtgärden uppfyller inte kraven för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap 71 § PBL.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Arne Sjögren lyfter frågan om den tidigare användningen av lokalen och tycker att det är viktigt att säkerställa att den nuvarande användningen av lokalen är en samlingslokal.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Jäv

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

Yrkande

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att avslå bygglov för fasadändring samt ändrad användning av samlingslokal till bostadshus.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att avslå bygglov för fasadändring samt ändrad användning av samlingslokal till bostadshus.

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

--	--	--	--	--



HUSVALLA 2:31 Bygglov för nybyggnad av bostadshus fritidsboende

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av bostadshus med 50 m² byggnadsarea.

Avgift: 10 808 kronor. Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige. I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

Ärendebeskrivning

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område, på den västra sidan om Husvalla bygata, i den södra delen av byn. På fastigheten står en väderkvarn, men det har inte funnits någon bostadsbebyggelse på platsen sedan tidigare.

Befintlig bostadsbebyggelse i Husvalla är placerad på den östra sidan av bygatan.

Enligt den av Borgholms kommun antagna översiktsplanen gäller att ny bebyggelse ska ansluta till befintlig för att undvika olämplig spridning av bebyggelsen. Vidare ska ny bebyggelse förhålla sig till den kringliggande miljön, såsom befintlig bebyggelse och det omgivande landskapet. (Översiktsplan 2040 s. 34-35)

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 2026-09-10 och vidhåller sin ansökan. De menar att byggnadens utformning och placering är väl anpassad till platsen. Vidare menar de att byggnaden ersätter en husvagn som står på platsen.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 148
Tjänsteskrivelse
Ansökan, 2026-06-12
Fasadritning, 2026-06-24
Planritning, 2026-06-24

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

--	--	--	--	--

Sektionsritning, 2026-06-24
Certifikat, 2026-06-25
Situationsplan i pdf, 2026-07-06
Yttrande, 2026-09-10

Bedömning

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

Placeringen av den byggnad ansökan avser bryter mot byns bebyggelsemönster då det placeras på den västra sidan om bygatan. Vidare påverkas upplevelsen av väderkvarnen som en solitär i landskapet negativt. Väderkvarnar har historiskt placerats utanför bostadsbebyggelsen, på platser med goda vindförhållanden, till skillnad från bostadshus som gärna placerats mer skyddat.

Den husvagn det hänvisas till har varit föremål för ett tillsynsärende, ärende B 2026–000227, och fastighetsägaren har i sitt yttrande skrivit att det endast rörde sig om en tillfällig uppställning.

Åtgärden bedöms därför inte lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen och uppfyller därmed inte kraven enligt 2 kap 6 § PBL.

Åtgärden bedöms inte heller följa riktlinjerna för ny bebyggelse i översiktsplanen.

Ansökt åtgärd uppfyller därmed inte kraven enligt 9 kap 57 PBL.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

--	--	--	--	--



KILEN NORRA 2 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning

Beslut

miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 22 m² byggnadsarea.

Ingen avgift tas ut då handläggningstiden överskrider 10+5 veckor.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplan nummer 72.

Kvarteret är bebyggt med friliggande villor från tiden 1900–1920. Uthusen är samtida med huvudbyggnaderna. I dokumentet "Borgholms Innerstad – Riktlinjer i bebyggelseutvecklingen" omnämns KILEN NORRA 2 som kulturhistorisk värdefull och att uthuslångorna gentemot Kungsgatan ger gaturummet en speciell karaktär.

En byggnad med samma volym och placering har funnits på platsen under lång tid. Denna byggnad revs och byggdes upp utan rivnings- och bygglov vilket varit föremål för ett tillsynsärende, B 2025–000935.

Aktuell ansökan avser bygglov för den byggnad som ersatte den gamla byggnaden.

Enligt gällande detaljplan får punktprickad mark inte bebyggas. Den byggnad som ansökan avser placeras på punktprickad mark.

Berörda grannar har hörts enligt 9 kap 94 § plan- och bygglagen (PBL). Inga negativa yttranden har inkommit i skrivande stund. Sista dag för grannar att yttra sig är 29 september 2026.

Sökanden har kommunicerats förvaltningens förslag till beslut. 2026-08-27 inkom sökanden med yttrande och vidhåller sin ansökan.

Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-10-07 § 147

Tjänsteskrivelse

Yttrande, 2026-08-27

Ansökan, 2026-03-05

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

--	--	--	--	--

Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsskott anser att den ansökta åtgärden uppfyller kraven enligt 9 kap 56 § plan- och bygglagen (PBL).

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

- placering på mark som inte får bebyggas,

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsskott bedömer att avvikelserna anses som en liten avvikelse.

Dagens sammanträde

Lovis Moreau, bygglovshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 22 m² byggnadsarea.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagt yrkande finner ordföranden att miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med 22 m² byggnadsarea.

Beslutet skickas till

Beslutet skickas till sökande och fastighetsägare.

Beslutet kungörs på kommunens anslagstavla.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar.

--	--	--	--	--



§ 172

Personalinformation

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar om personalförändringar på avdelningen då nuvarande nämndsekreterare Mathilda Hjelm har sagt upp sig från sin tjänst och avslutar sin tjänst den 6 januari 2027.

Ordförande tackar för informationen.

--	--	--	--	--



§ 173

Kustvatten - enskilda avlopp

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ge Karin Bergman, miljö- och byggchef i uppdrag att bjuda in miljö- och byggnadsnämnden till en föreläsning om kustvatten för enskilda avlopp under 2027.

Dagens sammanträde

Börje Ekstam (V) frågar nämnden om det finns ett intresse om en föreläsning om kustvatten för enskilda avlopp.

Nämnden tycker detta är av intresse och vill därför Karin Bergman, miljö- och byggchef i uppdrag att bjuda in miljö- och byggnadsnämnden till en föreläsning.

Ordförande tackar Börje Ekstam för detta förslag.

--	--	--	--	--



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: 2026-10-26 10:10:01

BankID refno: 01a17779-15e0-7a74-ab95-03ea1f89a5de



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: INGRID MARIE-HELEN STÅHL

Date: 2026-10-26 11:06:41

BankID refno: 01a177ad-1138-7622-91b3-c6687948a68d



Ledamot: Marie-Helen Ståhl

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2026-10-26 11:07:45

BankID refno: 01a177ae-1206-7eb1-98ff-f5e92ccbe61c



Sekreterare : Mathilda Hjelm