



SPÅNGEBRO 1:44 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

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

Beslut MBN AU 2026-06-03 § 90

Tjänsteskrivelse

Fotografi, 2026-03-10

Fotografi, 2026-03-10

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 fritidshusen 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 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.

--	--	--	--	--