



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:15	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung, ordförande (S) Axel Andersson, 1:e vice ordförande (C) Marcel van Luijn, 2:e vice ordförande (M) Börje Ekstam, ledamot (V) Johan Hellborg, ledamot (S) Stefan Bergman, ledamot (FÖL) Marie-Helen Ståhl, ledamot (S)	
Övriga närvarande	Cecilia Laneborg Johnsson, ersättare (S) Leif Nilsson, ersättare (S)	
	Karin Bergman, miljö- och byggchef Hilda Lindahl, bygglovschef Johan August Nordangård, tf nämndsekreterare David Nyberg Valentinsson, miljöchef § 181 – 191 Sabrina Petersson, controller § 184 – 185 Carina Andersson, miljöinspektör § 191 Åsa Bejemar, plansamordnare § 192 – 194 Hanna Andersson, planarkitekt § 192 – 194 Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare § 196 – 197	
Justerare	Johan Hellborg (S)	med Stefan Bergman (FÖL) som ersättare
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2025-11-25	
Underskrifter	Sekreterare ..... Johan August Nordangård	
	Ordförande ..... Lars Ljung (S)	
	Justerare ..... Johan Hellborg (S)	

**ANSLAGSBEVIS** – anslås på kommunens digitala anslagstavla [www.borgholm.se](http://www.borgholm.se)

**Protokollet anslås**

Datum då anslaget sätts upp 2025-11-26

Datum då anslaget tas ned

2025-12-17

Förvaringsplats för protokollet Digitalt i diariet



**Innehållsförteckning:**

§ 181	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 182	Anmälan om jäv		4
§ 183	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 184	Ekonomi: uppföljning oktober	2025/4	6
§ 185	Årsplan med budget	2025/2	7
§ 186	Delegationsbeslut	2025/2	8
§ 187	Handlingar för kännedom	2025/3	9
§ 188	Statistik byggenheten	2025/2	10 - 11
§ 189	Statistik miljöenheten	2025/2	12 - 13
§ 190	Sammanträdestider år 2026	2025/26 200	14
§ 191	XXX Händelsestyrd tillsyn	2025/238	15 - 20
§ 192	Planprioriteringar	2025/4	21
§ 193	STENHUGGAREN 9 Detaljplan ny Strömgården	2025/136	22 - 23
§ 194	STENNINGE 2:10 Detaljplan ny	2022/721	24 - 26
§ 195	XXX Bristande underhåll tomt/mark häck	2024/582	27 - 28
§ 196	GILLBERGA 3:8 Förhandsbesked nybyggnad av utställningshall	2025/688	29
§ 197	ALBÖKE-KALLEGUTA 5:18 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende	2025/797	30 - 32
§ 198	Övrig information		33



§ 181

## Godkännande av kallelse och dagordning

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

### Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 182

## Anmälan om jäv

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ingen anmäler jäv.

### Ärendebeskrivning

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

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

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

--	--	--	--	--



§ 183

## Val av justeringsdatum och justeringsperson

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll utse Johan Hellborg (S) och som ersättare Stefan Bergman (FÖL)

att protokollet justeras 2025-11-25 och att justeringen sker digitalt.

### Ärendebeskrivning

Justering av protokollet ska enligt 5 kap 69 § kommunallagen ske senast fjorton dagar efter sammanträdet.

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

--	--	--	--	--



§ 184

## Ekonomi: uppföljning oktober

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning oktober 2025

### Ärendebeskrivning

Avvikelsen för perioden är +1 320 tkr, främst beroende på högre intäkter från bygglovsärenden under januari-juli samt något högre intäkter och lägre utgifter på miljö än beräknat och lägre personalkostnader på samtliga enheter.

Årsprognosen för helåret är +625 tkr, och baseras på minskningen i bygglovsärenden utöver ovanstående.

### Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef Karin Bergman och controller Sabrina Petersson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

### Sändlista

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

Beslutet skickas till Miljö- och byggchef.

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

--	--	--	--	--



§ 185

## Årsplan med budget

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna miljö- och byggnadsnämndens årsplan med budget 2026 samt plan 2027-2029.

att det råder osäkerhet kring hur ändringarna i plan- och bygglagen från den 1 december kommer att påverka ärendemängd och budget.

### Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden ansvarar för myndighetsutövning avseende Plan- och bygglagen, Miljöbalken, Livsmedelslagen och Alkohollagen. Nämnden svarar för tillsyn och kontroll av omkring 1 200 verksamheter inom kommunen, däribland många kommunala verksamheter.

Inför budget 2026 görs prioriteringar om 864 tkr.

Samtliga prioriteringar och effektiviseringar är uppräknade med pris- och löneindex enligt SKR. Effektivisering samverkan med andra kommuner kvarstår från 2025. Även prioriteringar för 1,0 tjänst Miljöinspektör enskilda avlopp samt 2,0 tjänst för inventering och riskklassning för avlopp kvarstår. Under planperioden finns även prioriteringar för Kultur- och Miljöprogram.

Styrmodell och intern kontroll har tagits fram för nämnden för att arbeta med under år 2026.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-11-11  
Årsplan med budget 2026 och plan 2027–2029.

### Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef Karin Bergman och controller Sabrina Petersson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

### Sändlista

Beslutet skickas till kommunstyrelsen.  
Beslutet skickas till Miljö- och byggchef.

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

--	--	--	--	--



§ 186

## Delegationsbeslut

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och lägga informationen till handlingarna.

### Ärendebeskrivning

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

Miljö- och byggnadsnämnden antog 2025-10-22 § 176 sin senaste delegationsordning som reglerar vilka delegater som har rätt att besluta i olika typer av ärenden. Beslut som fattas med stöd av delegationsordningen ska alltid redovisas till miljö- och byggnadsnämnden.

### Beslutsunderlag

Delegationslista byggenheten, 251014 – 251111  
Delegationslista miljöenheten, 251003 – 251109  
Beslut Xentas Kaffebar, 2025-10-21  
Beslut Villa Lavendel, 2025-11-11  
Beslut Restaurang Wannborga, 2025-11-05  
Beslut Riff, 2025-10-31  
Beslut Borgholms Creperie & Logi, 2025-11-13  
Avskrivna inre tillsynsärenden, 251021 – 251029

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

--	--	--	--	--



§ 187

## Handlingar för kännedom

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redovisningen av inkomna handlingar som inkommit till nämnden för kännedom och lägga informationen till handlingarna.

### Ärendebeskrivning

Handlingar som har inkommit från andra myndigheter eller beslutsinstanser redovisas för kännedom för miljö- och byggnadsnämnden vid varje sammanträde.

### Beslutsunderlag

Meddelandelista byggenheten, 251014 – 251111

Meddelandelista miljöenheten, 251003 – 251109

Beslut KF Revidering av miljö- och byggnadsnämndens budgetram för 2025, 2025-10-20.

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

--	--	--	--	--



## Dagens sammanträde

Bygglövschef Hilda Lindahl redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till byggenheten för kännedom.

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

--	--	--	--	--



§ 189

## Statistik miljöenheten

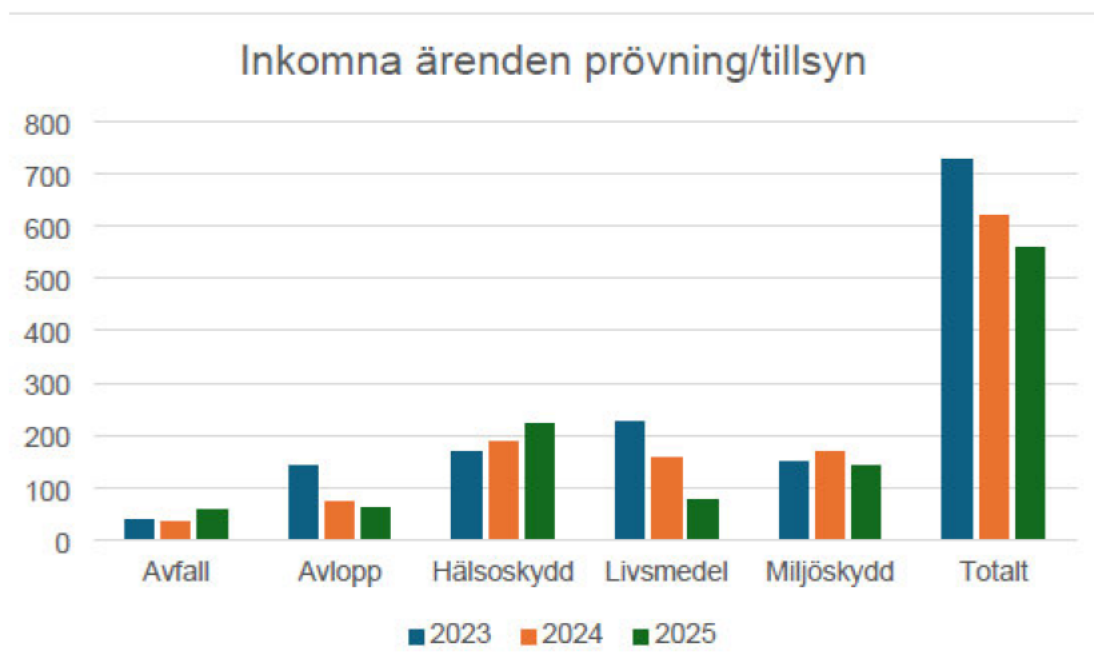
### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna redogörelsen för perioden.

### Ärendebeskrivning

Ärenden är uppdelade i två kategorier beroende på om det är inkommande ärenden, eller ärenden som initieras av miljöenheten. Inkommande ärenden är filtrerade på händelsekategorierna "Analysresultat", "Anmälan", "Ansökan", "Klagomål", "Rapport" redovisas i tabellen och diagrammet nedan.

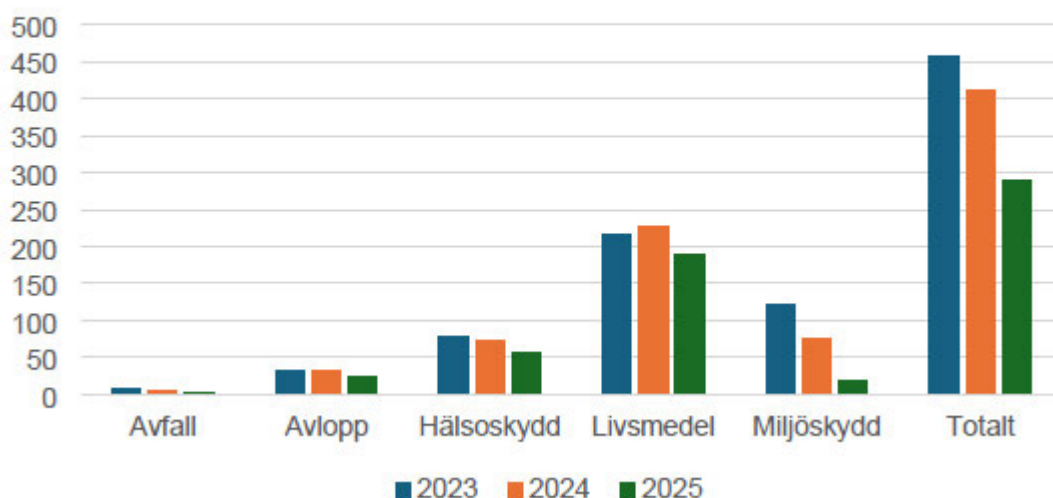


Antal händelser från planerad tillsyn till exempel tillsynsbesök och kontroller inom respektive område.

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

--	--	--	--	--

## Planerade tillsynsärenden



## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-11-11

## Bedömning

Antalet inkommande ärende för enskilda avlopp har minskat jämfört med samma period 2023 och 2024 på grund av uppehåll i utskick av omprövningar. För miljöskydd märks en minskning av planerad tillsyn på grund av att många små verksamheter fick besök 2024. Minskningen beror också på att två handläggare avslutat sin anställning i början av året och de två handläggare som skulle täcka upp för detta är antingen tjänstledig eller har avslutat sin anställning. I och med detta bygger vi upp en viss tillsynsskuld inom avfallsområdet och lantbrukstillsyn.

## Dagens sammanträde

Miljöchef David Nyberg Valentinsson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till miljöenheten för kännedom.

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

--	--	--	--	--



§ 190

## Sammanträdestider år 2026

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att            anta redovisat förslag på sammanträdestider för år 2026.

### Ärendebeskrivning

Enligt kommunallagen 6 kap 23 § bestämmer nämnderna tid och plats för sina sammanträden.

### Beslutsunderlag

Beslut § 139 miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2025-11-05  
Tjänsteskrivelse, 2025-10-21  
Sammanträdestider år 2026

### Sändlista

Beslutet skickas till miljö- och byggnadsnämnden.  
Beslutet skickas till miljö- och byggchef.

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

--	--	--	--	--



## XXX Händelsestyrd tillsyn

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att förelägga [REDACTED] med följande:

1. Genomföra en fackmannamässigt utförd byggnadsteknisk utredning av inomhusmiljön i flerbostadshuset på fastigheten [REDACTED]. Utredningen ska utföras av oberoende konsulter med dokumenterad erfarenhet och minst omfatta
  - a) En utredning avseende avvikande fukt och mikrobiell tillväxt i samtliga lägenheter, vinden, gemensamma utrymmen samt tvätttrum och förrådsutrymmen
  - b) En ventilationsutredning i fastighetens samtliga lägenheter och tvättstuga. I rapporten över ventilationsutredningen ska en redogörelse över luftomsättning och luftflöden ingå, inklusive uppmätta resultat invid ventilationsdonen.
  - c) En utredning av inomhustemperatur och drag i samtliga lägenheter samt tvättstuga.

Skriftlig resultatrapport från inventeringen ska vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda **senast 30 dagar från det att slutligt beslut delgivits**.

Föreläggandet förenas med vite om 25 000 kronor vardera för punkter 1a, 1b och 1c (totalt 75 000 kr).

2. En detaljerad åtgärdsplan för att undanröja vart och ett av de eventuella brister som noterats i ovanstående undersökningar ska upprättas. Samtliga åtgärder ska vara långsiktiga och tas fram av fackman inom respektive område. Samtliga åtgärder ska redovisas med planerat slutdatum den 31 december 2026.

Åtgärdsplanen ska redovisas skriftligt och vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda **senast 45 dagar från det att slutligt beslut delgivits**

Föreläggandet förenas med vite om 50 000 kronor för punkt 2.

Slutligt beslut kommer att förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten till dess att utförda åtgärder har styrkts genom fackmannamässig besiktning.

Om åtgärder inte vidtagits till utsatt tid enligt slutligt beslut kan miljö- och byggnadsnämnden besluta om ett föreläggande förenat med löpande vite.

--	--	--	--	--

## Ärendebeskrivning

Den 2025-02-25 inkom ett skriftligt klagomål angående fukt- och rötskador i väggar i ett flerbostadshus på [REDACTED] till Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholm.

Besök gjordes på fastigheten 2025-02-26. Tillsyn gjordes av entré, två lägenheter, tvättstuga och gemensamma utrymmen. Det noterades att renoveringsarbete pågick vid husets fasad.

En skrivelse skickades till verksamhetsutövaren 2025-03-04 med frågor om vilka brister som verksamhetsutövaren identifierat i flerbostadshuset genom sin egenkontroll, samt vilka renoveringar som pågick och planerades i byggnaden. Sista svarsdatum var 2025-03-21.

Verksamhetsutövaren kontaktade miljö- och byggnadsnämnden via telefon 2025-03-11 med anledning av den mottagna skrivelsen. Det noterades att fel gatunummer på Tullgatan hade skrivits i brevet. Miljöinspektören frågade om verksamhetsutövaren önskade nytt brev med korrekt gatunummer till flerbostadshuset på den aktuella fastigheten [REDACTED] men verksamhetsutövaren avböjde. Vid samtalet uppfattade miljöinspektören det som att verksamhetsutövaren skulle skicka en redogörelse om pågående och planerat arbete på fastigheten, men ingen redogörelse inkom till miljö- och byggnadsnämnden.

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

Beslut om att genomföra en byggnadsteknisk utredning i flerbostadshuset på fastigheten [REDACTED] av miljö- och byggnadsnämnden den 2025-06-11. Resultatet av utredningen skulle vara miljö- och byggnadsnämnden tillhanda senast 90 dagar efter att beslutet delgivits. Beslutet expedierades den 2025-06-24.

2025-09-03 inkom ansökan om anstånd till miljö- och byggnadsnämnden, då verksamhetsutövare vill vänta med ventilationsutredningen till en av hyresgästerna flyttat från sin lägenhet. Beslut om avslag på anståndet togs av miljö- och byggnadsnämnden 2025-09-24.

## Beslutsunderlag

Beslut § 140 miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2025-11-05

Tjänsteskrivelse, 2025-11-10

Beslut § 125 miljö- och byggnadsnämnden, 2025-06-11

Beslut § 159 miljö- och byggnadsnämnden, 2025-09-24

## Bedömning

Det aktuella flerbostadshuset hade vid tidpunkt för tillsynsbesöket totalt fyra lägenheter samt gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga och förrådsliknande rum, fördelat över tre våningsplan. Flerbostadshuset hade även en vind som kunde nås från taklucka i lägenheten på övre plan.

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

--	--	--	--	--

Enligt det inkomna klagomålet har flera brister noterats i flerbostadshuset. Det gäller bland annat fuktskador i väggar, kondens på fönster i kök, drag från fönster och låg inomhustemperatur på vintern. Enligt uppgift har detta påtalats för fastighetshetsägaren, utan att tillräckliga åtgärder för att avhjälpa bristerna har vidtagits.

Vid tillsynsbesöket gjorde miljöinspektören en okulär besiktning av flerbostadshusets entré, två lägenheter, tvättstuga och gemensamma utrymmen. Enligt uppgift var samtliga lägenheter uthyrda vid tidpunkten för tillsynsbesöket.

I entrén noterades missfärgning från vattenskada i taket. I duschutrymmet i en av de kontrollerade lägenheterna noterades mikrobiell tillväxt på väggen och i taket. Ventilationsdon bedömdes vara i behov av funktionskontroll samt rengöring. Några fönster i lägenheten var utbytta, medan andra var av äldre modell. Enligt uppgift från hyresgästen var de äldre fönstren otäta, med drag och låg inomhustemperatur som följd. I den andra besökta lägenheten noterades missfärgningar efter vattenskador på en vägg. Brister i inomhusmiljön, som kan utgöra en olägenhet för människors hälsa, noterades på samtliga våningsplan.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer därför att utredningarna av inomhusmiljön behöver göras i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

På utsidan av huset noterades att träpanelen var fuktskadad samt murken på flera ställen. Arbete pågick dock med att byta ut panelen vid tidpunkten för tillsynsbesöket.

#### **Yttrande från verksamhetsutövare**

I ett yttrande från verksamhetsutövaren som skickats till miljö- och byggnadsnämnden 2025-04-27 bemötte verksamhetsutövaren det förslag till beslut som skickades 2025-04-17. Enligt yttrandet finns det inte några bevis för fuktproblem. Verksamhetsutövaren anser att de förelagda utredningarna är omotiverade, onödiga och dyra och bestrider samtliga punkter i beslutsförslaget. Följande argument angavs (kursiverat):

*- Fasaden renoveras inför ommålning och kommer då bli snyggare och definitivt tätare än tidigare.*

*- Fönster har bytts ut i två av rummen.*

*- Att ensidig och utan kritik ta påståenden som sanning är minst upprörande och orimligt*

Efter att klagomålet inkommit till miljö- och byggnadsnämnden genomfördes ett platsbesök på fastigheten där brister i inomhusmiljön noterades. Vid tillsynsbesöket noterades det att renoveringar av fasaden pågick. Verksamhetsutövaren informerades i brev och ombads redogöra för pågående och planerade åtgärder. Ingen redogörelse inkom till miljö- och byggnadsnämnden.

Vidare skrev verksamhetsutövare:

*- Imma i fönster är inte konstigt utan ett resultat av att hyresgästen snålar med värmen.*

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

--	--	--	--	--

- *Kraven på ventilationen ska inte vara högre eller annorlunda än på andra liknade hus i Borgholm.*

Ventilationen ska fungera i en bostad. Frisk luft ska komma in och smutsig luft ska föras ut. Om det blir imma på insidan av fönstren kan det var ett tecken på dålig ventilation och orsaken behöver därför utredas. Det är fastighetsägarens ansvar att undersöka om det finns något i verksamheten som kan innebära risker för människors hälsa och miljön. Samma krav gäller för samtliga verksamhetsutövare med flerfamiljshus.

Verksamhetsutövaren angav även att det funnits problem med att en hyresgäst skräpar ner utomhus, har många föremål i sin lägenhet, har hyresskuld och nu sagts upp från bostaden. Argumenten ändrar inte miljö- och byggnadsnämndens bedömning om verksamhetsutövarens skyldighet att utföra de skyddsåtgärder och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför olägenhet för människors hälsa.

## Motivering

Miljöbalken ställer krav på att verksamhetsutövaren, i det här fallet hyresvärden, ska bedriva egenkontroll med rutiner för att identifiera, förebygga och åtgärda brister i verksamheten. Verksamhetsutövaren ska underhålla och sköta fastigheten så att de boende inte får besvär eller blir sjuka av brister i byggnaden. Skulle brister uppstå ska åtgärder vidtas för att avhjälpa skador som kan leda till olägenhet för människors hälsa.

Om fuktskador i organiska material inte åtgärdas kan mögel, bakterier, alger och kvalster växa där. Fuktskador kan även leda till nedbrytning av bygg- och inredningsmaterial, vilket ökar risken för avsöndring av kemiska ämnen som kan ge hälsobesvär vid inandning. Alla risker med fukt- och mögelskador är inte helt klarlagda, men att bo i byggnad med mikrobiell påväxt i byggmaterialet kan generera negativa hälsoeffekter såsom luftvägsbesvär och andra överkänslighetsreaktioner. Även gamla, torkade fuktskador kan behöva åtgärdas om mikroorganismer hunnit börja växa när byggmaterialet var fuktigt. Biomassan av mikroorganismerna försvinner inte utan kan orsaka emission av partiklar under lång tid. Personer med allergier, astma eller känsliga luftvägar och slemhinnor kan i högre grad än andra få besvär av att vistas i fukt- och mögelskadade miljöer.

Miljö- och byggnadsnämndens bedömning utifrån de brister som noterades vid tillsynsbesöket 2025-02-26 är att inomhusmiljön på fastigheten [REDACTED] behöver utredas. En bostad ska ge skydd mot värme, kyla, drag, fukt, mögel, luftföroreningar och andra liknande störningar för att olägenhet för människors hälsa inte ska uppstå.

Då verksamhetsutövaren underlåtit efterlevnad av beslut § 125 MBN taget av miljö- och byggnadsnämnden 2025-06-11 motiveras nytt föreläggande med vite.

## Lagstöd Miljöbalken (1998:808)

2 kap 1 § När frågor prövas om tillåtlighet, tillstånd, godkännande och dispens och när sådana villkor prövas som inte avser ersättning samt vid tillsyn enligt denna balk är alla som

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

--	--	--	--	--

bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skyldiga att visa att de förpliktelser som följer av detta kapitel iakttas. (Bevisbörderegeln)

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

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

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

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

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

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

26 kap 22 § Den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa. Beslut om undersökning får förenas med förbud att överlåta den berörda fastigheten eller annan egendom till dess undersökningen är slutförd.

## Avgift

Miljö- och byggnadsnämnden kan ta ut en avgift enligt gällande taxa för det handläggningsarbete som läggs på ärendet. Timtaxan för år 2025 är 1193 kr. Faktura skickas separat.

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

--	--	--	--	--

## Yrkande

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

Ordförande konstaterar att det finns 1 förslag till beslut.

## Dagens sammanträde

Miljöinspektör Carina Andersson 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>.

## Sändlista

Beslutet delges fastighetsägaren med information om hur man överklagar ett beslut.

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

--	--	--	--	--



§ 192

## Planprioriteringar

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att tacka för informationen och lägga den till handlingarna.

### Ärendebeskrivning

Nämnden informeras om status och utsikter i aktuella detaljplaneuppdrag.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-11-12

### Dagens sammanträde

Plansamordnare Åsa Bejemar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

### Sändlista

Beslutet skickas till planeringsenheten.

--	--	--	--	--



## STENHUGGAREN 9 Detaljplan ny Strömgården

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att anta detaljplanen med tillhörande handlingar för Stenhuggaren 9
- att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget.

### Ärendebeskrivning

Planeringsenheten fick 2024-10-29 § 116 i uppdrag av kommunstyrelsen att uppstarta planarbete för fastigheten Stenhuggaren 9 med syftet att möjliggöra hyresbostäder.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände Start-PM för exploateringsprojekt för Stenhuggaren 9 och del av Borgholm 11 :1, 2025-03-11 §47.

Planen godkändes för samråd i miljö- och byggnadsnämnden 2025-05-21 §104. Samrådet pågick 2025-06-05 till 2025-07-01. Planen godkändes för granskning 2025-09-25 §163. Granskningen pågick 2025-10-06 till 2025-10-20.

Totalt inkom fem yttranden under granskningstiden varav ett kom från privata fastighetsägare och fyra yttranden kom från myndigheter och remissinstanser.

Plankartan har justerats efter granskning genom att u-områden har minskats och förtydligats med kopior på egenskapsbestämmelser där dessa inte redovisats. Planbeskrivningen har justerats med att information om ledningstyp och ledningshavare även lagts till på s. 27, informationen i avsnittet "Bakgrund" har flyttats in till rubriken 2.5 Befintligt för att stämma överens med Boverkets anvisningar för digital planbeskrivning. Slutkorrektur av text samt justering av tidplanen har utförts.

Syftet med detaljplanen för Strömgården, del av Stenhuggaren 9 med flera är att möjliggöra en ombyggnation av det tidigare äldreboendet Strömgården till hyresrätter för målgruppen 65+, att säkerställa befintliga gång- och cykelvägar, vägar och parkering inom området samt att planläggbara befintliga hyreslägenheter inom Stenhuggaren 9. Planen syftar också till att bevara livsmiljöer för skyddsvärda arter inom planområdet och att ändringar sker med varsamhet för huvudbyggnadens karaktärsdrag. Planbestämmelserna ska utformas för att kunna möta framtida behov av hur lokalerna inom området får användas.

Nu gällande plan anger Allmänt ändamål.

Planförslaget stämmer överens med kommunens gällande översiktsplan från 2025.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

--	--	--	--	--

## Beslutsunderlag

Beslut § 143 miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2025-11-05

Tjänsteskrivelse, 2025-10-27

Plankarta, 2025-10-27

Planbeskrivning, 2025-10-27

Granskningsutlåtande, 2025-10-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-04-11

## Bedömning

Projektet bedöms medföra ett betydande tillskott av efterfrågade hyreslägenheter och därigenom bidra till bättre balans på bostadsmarknaden. Projektet möjliggör bebyggelse av bostäder i ett läge med goda kommunikationer samt service. Området ligger inom Borgholm-Köpingsvik som är ett av fyra geografiska utvecklingsområden som har prioriterats i tillväxtstrategin.

För kommunen finns inga direkta intäkter i projektet. Däremot bedöms samhällsnyttan vara stor då hyresrätter kommer tillskapas, vilket det råder brist på i kommunen idag.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

## Dagens sammanträde

Planarkitekt Hanna Andersson redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till planeringsenheten.

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

--	--	--	--	--



§ 194

## STENNINGE 2:10 Detaljplan ny

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen med tillhörande handlingar för Stenninge 2:10

att godkänna granskningsutlåtandet som sitt eget

### Ärendebeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Stenninge 2:10 som är belägen centralt i Sandviks samhälle. Fastighetens areal är ca 2200 m<sup>2</sup> och det område som avses att planläggas är ca 1500 m<sup>2</sup>. På platsen har det tidigare funnits en ICA-butik samt bensinstation. En ny butik har uppförts i utkanten av Sandvik dit även bensinstationen flyttats och fastigheten Stenninge 2:10 är idag obebyggd.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av två nya tomter för villabebyggelse. Området ska ta hänsyn till omgivningens kulturmiljö som härrör från Stenindustrin genom att bebyggelsen bland annat anpassas till omgivande skala, kulörer samt möjlighet till genomsiktighet mot havet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa omhändertagande av dagvatten.

En ansökan om planbesked inkom 2019-10-08 från Persnäs Sandvik Fastigheter AB ägare till fastigheten Stenninge 2:10. Avsikten var att utöka byggrätten för fastigheten för att kunna uppföra två flerbostadshus. Miljö- och byggnadsnämnden fattade beslut om planbesked 2019-11-22 § 225 Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2022-08-30 start-PM för detaljplanen. Inriktningen för arbetet var att ersätta befintlig byggnadsplan för att göra det möjligt att uppföra 8–10 bostadslägenheter.

Fastighetsägarna meddelade 2024-03-12 att de inte avsåg att gå vidare med de ursprungliga planerna utan att i stället pröva platsen för två villatomter med en fastighetsindelning i nord/sydlig riktning. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att godkänna start-PM med den nya inriktningen 2024-09-03 §10.

För aktuellt område gäller plan nr 62, Förslag till byggnadsplan för samhället Sandvik i Pernäs socken Ölands Åkerbo kommun (08-PER-596), fastställd 1961-05-08. Detaljplanen medger områden för bostads- och handelsändamål med en stor del korsmark som tillåter mindre gårdsbyggnader. Planen har ingen genomförandetid kvar.

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

--	--	--	--	--

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats där bedömningen är att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-04-23 §83 att godkänna detaljplanen och tillhörande handlingar för samråd. Detaljplanen var ute på samråd från och med 12 maj till och med 16 juni 2025. Totalt inkom 15 yttranden. Efter samrådet har kommunen ändrat planbestämmelserna gällande byggrätt och höjd.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2025-09-24 att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning. Detaljplanen var ute på granskning från och med 6 oktober till och med 27 oktober 2025. Totalt inkom x antal yttranden. Efter granskningen har endast mindre korrektur gjorts i handlingarna

## Beslutsunderlag

Beslut § 144 miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2025-11-05

Tjänsteskrivelse 2025-11-07

Plankarta, 2025-11-05

Planbeskrivning, 2025-11-05

Granskningsutlåtande, 2025-11-05

Dagvattenutredning, Norconsult, 2025-04-10

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-03-10

Efterbehandling, Miljökontroll Stenninge 2:10, etapp 2 Structor, 2018-11-08

Efterbehandling, Miljökontroll Stenninge 2:10, Structor, 2018-05-17

Kulturhistorisk bedömning, Öland Sandviks bruks AB, Kalmar Läns Museum, juli 2001

## Bedömning

I ÖP2040 är Sandvik utpekad som en småort. Småorterna fungerar som de naturliga mötesplatserna på landsbygden och här stärks och främjas olika funktioner och lokal service för upprätthållandet av en levande landsbygd.

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård, H31, Ölands stenkust. Ingen risk bedöms föreligga för påtaglig skada på riksintresset.

Strandskyddet föreslås upphävas för all den mark som ligger inom 100 meter från strandkanten. Berörd del inom planområdet saknar betydelse för strandskyddets syften.

En dagvattenutredning har tagits fram och visar vilka åtgärder som är nödvändiga för att dagvatten ska kunna fördröjas inom planområdet.

Utformningen av planen är gjord med utgångspunkt i platsens karaktär. Volymstudie, illustrationsplan och tillhörande sektioner visar hur planerad bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse är anpassad till omgivande bebyggelse och bebyggelsestruktur och de befintliga utblickar som karaktäriserar Sandvik bibehålls.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap

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

--	--	--	--	--

## Dagens sammanträde

Plansamordnare Åsa Bejemar redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till planeringsenheten.

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

--	--	--	--	--



## XXX Bristande underhåll tomt/mark häck

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att ärendet utgår från dagordningen då rättelse har gjorts.

### Ärendebeskrivning

Den 28 maj 2024 inkom ett klagomål till byggenheten att det fanns en hög häck på fastigheten som utgjorde en risk för olycksfall vid den angränsande trafikorsningen.

Tillsynsbesök på fastigheten utfördes den 10 oktober 2025 och då observerades att häcken som helhet var cirka 2 meter hög (se bilaga Tillsynsprotokoll).

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-10-27  
Sikttriangel vid fastighetens korsning, 2025-10-20  
Fotografi, 2025-10-10  
Fotografi, 2025-10-10  
Protokoll arbetsplatsbesök, 2025-10-10

### Bedömning

Vid syn på plats har det konstaterats att häcken på fastigheten inte har underhållits på ett tillfredsställande sätt, vilket innebär en olycksrisk ur trafiksäkerhetssynpunkt. Bristen ska åtgärdas genom att häcken klipps ned till högst 80 cm inom de delar som berörs av sikttriangeln vid vägkorsningen (se bilaga Sikttriangel).

### Lagstöd

Gällande lag: plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Om föreläggandet inte följs kommer åtgärderna utföras på den ansvariges bekostnad enligt 11 kap. 27 § PBL.

Tomten uppfyller inte kraven på vårdat skick och innebär en betydande olägenhet för omgivningen och trafiken, enligt 8 kap. 15 § PBL.

Inskrivningsmyndigheten ska underrättas om föreläggandet med stöd av 11 kap 40 § PBL.

--	--	--	--	--

## Dagens sammanträde

Bygglövschef Hilda Lindahl redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till byggenheten för kännedom.

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

--	--	--	--	--



## GILLBERGA 3:8 Förhandsbesked nybyggnad av utställningshall

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet för ytterligare beredning i arbetsutskottet

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av en utställningshall på fastigheten Gillberga 3:8. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område i ett i öppet jordbrukslandskap med Natura 2000 söder om fastigheten med artrika betade kalkgräsmarker i mosaik med alvar- och enbuskmarker. Det finns i området ett flertal både rödlistade och fridlysta arter samt flera fornlämningsområden.

Fastigheten ligger i radbyn Gillberga och är en av radbyns bäst bevarade gårdsmiljöer. Gillberga by ingår i riksintresset kulturmiljövård (MB 3 kap 6) "Ölands stenkust" H31. I kulturmiljövårdsplanen för Öland "Natur- och kultur på Öland, 2001" är Gillberga by utpekad som värdefull kulturmiljö K60 - Gillberga.

Ansökan har remitterats till Byggekult som är specialister bland annat på kulturhistoriska byggnader och har fått ett utförligt sakkunnigt utlåtande gällande fastighetens kulturvärden.

Ansökan har remitterats även till Borgholms Energi och fastigheten kan ansluta till kommunalt vatten som avtalskund.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Ett flertal yttranden med synpunkter har inkommit. Grannar har främst haft negativa synpunkter. Yttrandena handlar bland annat om försämrad utsikt från de egna fastigheterna, men även allmänna intressen lyfts fram och man påtalar att upplevelsen av gårdsbilderna i Gillberga by skulle förändras negativt.

### Dagens sammanträde

Miljöhandläggare Charlotta Lindeborg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

--	--	--	--	--



## ALBÖKE-KALLEGUTA 5:18 Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus permanentboende

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

### Upplysningar

Ett förhandsbesked innebär att förvaltningen prövar om den tilltänkta åtgärden kan tillåtas på platsen. Lämplig lokalisering är en grundläggande princip. I andra kapitlet plan-och bygglagen (PBL) finns det bestämmelser om allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse. Här hänvisas det även till miljöbalken (MB).

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: 11 826 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 ingår inte i ett beslutat verksamhetsområde men skulle kunna ansluta till kommunalt vatten som avtalskund. Att anordna ett enskilt avlopp är inte aktuellt då tomten gränsar till verksamhetsområde för VA och fastigheten ska tas med i verksamhetsområdet om frågan skulle initieras.

Förvaltningens förslag att Miljö- och byggnadsnämnden ska avslå ansökan om förhandsbesked har kommunicerats med sökanden den 30 oktober 2025. Sökanden har inte inkommit med något yttrande.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-11-10

Ansökan 2025-10-12

Karta 2025-11-10

--	--	--	--	--

## Bedömning

### Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § 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 § plan- och bygglagen (PBL) användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. 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.

### Motivering

Marken är klassad som jordbruksmark med högt produktionsvärde. Det finns flera rödlistade eller fridlysta arter rapporterade i närområdet. Utan en naturvärdesinventering går det inte att bedöma hur naturvärdena och arterna påverkas av den planerade bebyggelsen.

Åtgärder inom området kräver strandskyddsdispens och för att kunna få en dispens krävs särskilda skäl. En dispensprövning ska också alltid omfatta den påverkan som åtgärden kan få på växt- och djurlivet. Om de biologiska värdena påverkas på ett sätt som inte kan accepteras ska dispens inte ges, även om man har särskilda skäl.

Förvaltningen bedömer att grannar inte behöver höras då åtgärden bedöms strida mot 2 kap 2 § PBL.

*3 kap 4 § MB:* 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.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden inte kan tillåtas.

## Dagens sammanträde

Miljöhandläggare Charlotta Lindeborg redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Yrkande

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar avslag till att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Ordförande konstaterar att det finns 1 förslag till beslut.

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

--	--	--	--	--

## 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>.

## Sändlista

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

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

--	--	--	--	--



§ 198

## Övrig information

### Dagens sammanträde

- Miljö- och byggchef informerar att varande arkivmyndighet, Sydarkivera, har genomfört en tillsyn gentemot området miljö- och hälsoskydd. Sydarkivera konstaterar att miljö- och byggavdelningen har god kontroll över sin information, men har områden där avdelningen kan göra förbättringar. Förbättringar kan göras genom att se över och uppdatera arkivbeskrivningen och informationshanteringsplanen. Avdelningen uppmanas att kontrollera tillgängligheten till närarkiven, så att inte obehöriga har tillgång till pappershandlingarna. Samt att arbeta vidare med digitaliseringen och ta fram en skriftlig rutin för gallring av skannade dokument.
- Bygglovschef informerar nämnden att byggenheten planerar att genomföra en entreprenörsträff där syftet är att upplysa och informera om de nya ändringarna i plan- och bygglagen som träder i kraft 1 december.

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: 2025-11-25 11:56:56  
BankID refno: 019abaa8-6dbf-7909-b0ec-f64d87f145e9



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: JOHAN BODHI HELLBORG  
Date: 2025-11-25 12:12:09  
BankID refno: 019abab6-9359-79f7-a807-febf997eac1b



Ledamot: Johan Hellborg

Signed by: JOHAN AUGUST NORDANGÅRD  
Date: 2025-11-25 12:48:21  
BankID refno: 019abad7-af11-74a4-9c7b-9e45c436e10d



Johan August Nordangård