



Plats och tid	KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 11:50	
Beslutande ledamöter	Lars Ljung, ordförande (S) Axel Andersson, 1:e vice ordförande (C) Marcel van Luijn, 2:e vice ordförande (M)	
Övriga närvarande	Karin Bergman, miljö- och byggchef Hilda Lindahl, bygglovschef Johan August Nordangård, tf nämndsekreterare David Nyberg Valentinsson, miljöchef § 140 Carina Andersson, miljöinspektör § 140 Martin Olsson, bygglovshandläggare § 141 Ylva Hammarstedt, planarkitekt § 142 Hanna Andersson, planarkitekt § 142 – 144 Åsa Bejemar, plansamordnare § 142 – 144	
Justerare	Marcel van Luijn (M)	med Axel Andersson (C) som ersättare
Justeringens plats och tid	Justering sker digitalt 2025-11-11	
Underskrifter	Sekreterare ..... Johan August Nordangård	
	Ordförande ..... Lars Ljung (S)	
	Justerare ..... Marcel van Luijn (M)	

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

**Protokollet ansås**

Datum då anslaget sätts upp 2025-11-12

Datum då anslaget tas ned

2025-12-03

Förvaringsplats för protokollet Digitalt i diariet



**Innehållsförteckning:**

§ 136	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 137	Anmälan om jäv		4
§ 138	Val av justeringsdatum och justeringsperson		5
§ 139	Sammanträdestider år 2026	2025/26 200	6
§ 140	XXX Händelsestyrd tillsyn	2025/24	7 - 12
§ 141	XXX Bristande underhåll tomt/mark häck	2024/582	13 - 14
§ 142	DJUPVIK 1:1 m fl Detaljplan Södra Djupvik	2021/1279	15 - 16
§ 143	STENHUGGAREN 9 Detaljplan ny Strömgården	2025/136	17 - 18
§ 144	STENNINGE 2:10 Detaljplan ny	2022/721	19 - 21
§ 145	Övrig information		22



§ 136

## Godkännande av kallelse och dagordning

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning.

### Ärendebeskrivning

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

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

--	--	--	--	--



§ 137

## Anmälan om jäv

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott 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

--	--	--	--	--



§ 138

## Val av justeringsdatum och justeringsperson

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

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

att protokollet justeras 2025-11-11 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

--	--	--	--	--



§ 139

## Sammanträdestider år 2026

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta att anta redovisat förslag på sammanträdestider för år 2026.

### Ärendebeskrivning

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2025-10-21  
Sammanträdestider år 2026

### Sändlista

Miljö- och byggchef  
Miljö- och byggnadsnämnden

--	--	--	--	--



## XXX Händelsestyrd tillsyn

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

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.

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 Tullgatan 8 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

Tjänsteskrivelse, 2025-10-27

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

Beslut § 1259 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.

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

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

--	--	--	--	--

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.*

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

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

--	--	--	--	--

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

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

--	--	--	--	--

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

--	--	--	--	--

## 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

--	--	--	--	--



## XXX Bristande underhåll tomt/mark häck

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

att förelägga fastighetsägaren till fastigheten [REDACTED] att inom 1 månad efter beslutet fått laga kraft klippa häcken på fastigheten så att den är max 80 cm över gatan inom siktrangeln.

Om föreläggandet inte följs kommer åtgärderna utföras på den ansvariges bekostnad.

### 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  
Siktrangel 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 siktrangeln vid vägkorsningen (se bilaga Siktrangel).

### 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

Bygglovshandläggare Martin Olsson 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

--	--	--	--	--



## DJUPVIK 1:1 m fl Detaljplan Södra Djupvik

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att planförslaget justeras för fastigheten Djupvik 1:7 innan antagande och att information om ändringen skickas till de som är berörda av ändringen.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet och att öka möjligheten för permanentboende i Djupvik, dels genom att utöka byggrätten för befintliga fastigheter, dels genom att förtäta området med ny bostadsbebyggelse. Förtätningen ska ske på ett sätt som bevarar områdets karaktär och tar hänsyn till platsens natur- och kulturvärden. Syftet är också att förbättra förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten.

Positiva planbesked för bostadsändamål har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheterna Djupvik 1:7, den 27 oktober 2016 § 213, för Djupvik 1:17, den 29 september 2016 § 196 och för Djupvik 1:14 den 25 juni 2015 § 131. Positivt planbesked för hotellverksamhet har beviljats av miljö- och byggnadsnämnden för fastigheten Djupvik 1:147 den 23 april 2020 § 83

Start-PM för detaljplan för del av Djupvik 1:1 med flera fastigheter, Södra Djupvik godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 mars 2023, § 67.

Beslut om samråd fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 22 januari 2025 § 13. Samrådstiden varade från den 27 januari till och med den 24 februari 2025 med ett digitalt samrådsmöte den 6 februari 2025.

Beslut om granskning fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 11 juni 2025 § 127. Granskningstiden varade från och med den 25 juni till och med den 25 augusti 2025.

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan har upprättats. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Den 28 oktober fick kommunen ett e-brev som förtydligar kommunikationen kring dagvattenhantering på fastigheten Djupvik 1:7. E-brevet visar att dagvattenhanteringen för området går att lösa enligt det yttrandet som fastighetsägaren inkommit med i granskningsutlåtandet. Förslaget är i princip en återgång till ärendets samrådsförslag.

--	--	--	--	--

## Beslutsunderlag

Yttrande, 2025-08-25

E-post meddelande, 2025-10-28

Tjänsteskrivelse, 2025-10-29

## Bedömning

Översiktsplanen pekar ut planområdet som utredningsområde för sammanhängande bostadsutveckling tillsammans med natur och friluftsliv.

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan.

På grund av den attraktiva miljön har det länge funnits en efterfrågan av bostäder inom Djupviksområdet. 2008 fattade kommunen beslut om verksamhetsområde i Lofta och Djupvik och i samband med detta byggdes det allmänna VA-nätet ut. Nu finns därmed möjlighet att möta efterfrågan. Naturvärden, specifika arter, befintligt vägnät och möjligheten att anordna en robust dagvattenhantering har utretts i planprocessen.

Detaljplanen stämmer överens med Borgholms kommuns intentioner att förtäta Djupvik på ett sätt som möjliggör för permanentboende i området.

Förslaget enligt granskningsyttrandet för fastigheten Djupvik 1:7 är i princip en återgång till ärendets samrådsförslag. I samrådet hade länsstyrelsen inga specifika synpunkter på föreslagen bebyggelse på aktuell fastighet, dock hade de synpunkter på ansvarsfrågan vid anläggande och drift av föreslagna dagvattenåtgärder. Grannarna, framförallt öster om föreslagen kvartersmark, var djupt kritiska till bebyggelsen enligt samrådsförslaget. Kommunen har att bedöma markens lämplighet och i och med att dagvattenhanteringen i området går att lösa på ett tillfredställande sätt är marken lämplig att ta i anspråk för bostadsbebyggelse. Kvartersmarken kan anpassas så att det inte uppstår en betydande olägenhet för grannar.

Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

Barn och unga kan komma att påverkas av planförslaget. Påverkan på barn och unga redovisas i planhandlingarna enligt Barnkonventionen – Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter.

## Dagens sammanträde

Planarkitekt Ylva Hammarstedt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Sändlista

Beslutet skickas till planeringsenheten.

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

--	--	--	--	--



## STENHUGGAREN 9 Detaljplan ny Strömgården

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

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 planerliggöra 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

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

--	--	--	--	--



## STENNINGE 2:10 Detaljplan ny

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden besluta

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.

--	--	--	--	--

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

Tjänsteskrivelse 2025-10-27

Plankarta, 2025-11-05

Planbeskrivning, 2025-11-05

Granskningsutlåtande, 2025-10-28 (Kompletteras senare)

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

--	--	--	--	--



§ 145

## Övrig information

### Dagens sammanträde

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott diskuterar fjärrvärmeverket.
- Ordförande informerar arbetsutskottet kring arbetet om att initiera en kulturmiljöplan och hur en möjlig finansieringsplanen kan se ut. Man siktar mot att påbörja en kulturmiljöplan till år 2026. Efter ändringarna av plan- och bygglagen (PBL) så ser man ett ännu större behov av en kulturmiljöplan som skulle underlätta att anpassa sig utefter ändringarna i PBL.
- Miljö- och byggchef informerar arbetsutskottet om presidiedagarna inom plan-, bygg- och miljöområdet som Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) anordnar 2026.

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: 2025-11-10 18:32:14  
BankID refno: 019a6ed2-ecb5-7869-9532-839779099644



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: MARCEL ANTHONIE VAN LUIJN  
Date: 2025-11-10 18:44:51  
BankID refno: 019a6ede-9afc-7c5f-8fe3-f555c1167962



Ledamot: Marcel van Luijn

Signed by: JOHAN AUGUST NORDANGÅRD  
Date: 2025-11-11 10:50:46  
BankID refno: 019a7253-032d-7866-9dd9-5da9b456ccdf



Johan August Nordangård