



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Plats och tid                                                                                                        | KS-rummet, Stadshuset plan 3, Borgholm 09:00 – 12:22                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                                       |
| Beslutande ledamöter                                                                                                 | Lars Ljung (S)<br>Axel Andersson (C)<br>Marcel van Luijn (M)<br>Börje Ekstam (V)<br>Johan Hellborg (S)<br>Stefan Bergman (FÖL)<br>Marie-Helen Ståhl (S)                                                                                                                                                          |                                     |                                                       |
| Övriga närvarande                                                                                                    | Mathilda Hjelm, nämndsekreterare<br>Karin Bergman, miljö- och byggchef<br>Felicia Liestam, administratör<br>Hilda Lindahl, byggchef<br>Kajsa Dahl, praktikant<br>Bo Bjerkinge, alkohol- och tobakshandläggare<br>My Nilsson, controller<br>Anita Karlsson, planarkitekt<br>Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare |                                     |                                                       |
|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     | § 141 - 153<br>§ 144<br>§ 146<br>§ 149<br>§ 150 - 153 |
|                                                                                                                      | Cecilia Laneborg Johnsson (S), ersättare                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                                       |
| Justerare                                                                                                            | Stefan Bergman                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | med Marie-Helen Ståhl som ersättare |                                                       |
| Justeringens plats och tid                                                                                           | Digitalt senast den 2026-09-29                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                                                       |
| Underskrifter                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                       |
|                                                                                                                      | Sekreterare                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | .....<br>Mathilda Hjelm             |                                                       |
|                                                                                                                      | Ordförande                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | .....<br>Lars Ljung                 |                                                       |
|                                                                                                                      | Justerare                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | .....<br>Stefan Bergman             |                                                       |
| <b>ANSLAGSBEVIS</b> – anslås på kommunens digitala anslagstavla <a href="http://www.borgholm.se">www.borgholm.se</a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                       |
| <b>Protokollet anslås</b>                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                       |
| Datum då anslaget sätts upp                                                                                          | 2026-09-30                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Datum då anslaget tas ned           | 2026-10-21                                            |
| Förvaringsplats för protokollet                                                                                      | Miljö- och byggnadsnämndens arkiv                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                     |                                                       |



## Innehållsförteckning:

|       |                                                                                                                                                          |                |         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| § 141 | Godkännande av kallelse och dagordning                                                                                                                   |                | 3       |
| § 142 | Anmälan jäv                                                                                                                                              |                | 4       |
| § 143 | Val av justeringsdatum och justeringsperson                                                                                                              |                | 5       |
| § 144 | Serveringstillstånd till allmänheten enligt alkohollagen (2010:1622) gällande serveringsstället Halltorps Gästgiveri, Landsvägen Halltorp 105 i Borgholm | 2026/31 409    | 6 - 7   |
| § 145 | Meddelande och delegationsbeslut                                                                                                                         | 2026/1 002     | 8       |
| § 146 | Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden                                                                                                                      | 2026/3 042     | 9       |
| § 147 | BÖDA KRONOPARK 2:176 Information om överklagan om tillstånd att sprida kemiska bekämpningsmedel                                                          | 2026/29 409    | 10 - 11 |
| § 148 | VÄSTRA SÖRBY 7:13 Överklagande av Miljö- och Byggnadsnämndens beslut § 122 Diarienummer: 2024/883 BN                                                     | 2026/30 409    | 12      |
| § 149 | ÖJ 1:8 Ansökan om planbesked                                                                                                                             | 2026/28 214    | 13 - 20 |
| § 150 | GUDESJÖ 2:14 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende                                                                                           | 2026/10410 235 | 21 - 24 |
| § 151 | PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Arbelunda                                                                                        | 2026/10390 235 | 25 - 30 |
| § 152 | PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Karseviken                                                                                       | 2026/10344 235 | 31 - 36 |
| § 153 | PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Solsidan                                                                                         | 2026/10341 235 | 37 - 42 |
| § 154 | Övrig information                                                                                                                                        | 2026/2 409     | 43      |



§ 141

## 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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



§ 142

## Anmälan jäv

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att konstatera 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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



§ 143

## Val av justeringsdatum och justeringsperson

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll utse Stefan Bergman (FÖL) och som ersättare Marie-Helen Ståhl (S)

att protokollet justeras digitalt senast den 2026-09-29

### 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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## Serveringstillstånd till allmänheten enligt alkohollagen (2010:1622) gällande serveringsstället Halltorps Gästgiveri, Landsvägen Halltorp 105 i Borgholm

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

- att meddela Jeab restaurang & hotel AB med organisationsnummer [REDACTED] stadigvarande serveringstillstånd till allmänheten. Tillståndet avser servering av spritdrycker, vin, starköl och andra jästa alkoholdrycker på serveringsstället Halltorps Gästgiveri, Landsvägen Halltorp 105 i Borgholm.
- att tillståndet avser servering mellan klockan 11:00 till och med klockan 01:00 inomhus och utomhus enligt bifogad ritning.
- att tillståndet villkoras på så sätt att ordningsvakter får nyttjas av tillståndshavaren för att upprätthålla allmän ordning och säkerhet eller främja trygghet enligt 5 § lag om ordningsvakter (2023:421).
- att ge tillståndsenheten i uppdrag att senast den 28 februari 2027 kontrollera sökandens / tillståndshavarens oberoende från tidigare tillståndshavare [REDACTED] Halltorps Gästgiveri AB) genom löpande kontroll av bolaget och en utökad inre tillsyn. Tillståndsenheten skall redovisa vad som framkommit vid kontrollen vid miljö- och byggnadsnämndens sammanträde i mars 2027.
- att beslutet justeras omedelbart

### Ärendebeskrivning

Jeab restaurang & hotel AB inkom den 26 maj 2026 med en ansökan om stadigvarande serveringstillstånd av alkohol på serveringsstället Halltorps Gästgiveri, Landsvägen Halltorp 105 i Borgholm.

Bolagets ansökan inkom några få dagar efter att tidigare tillståndshavare kommunicerats om inledd tillsynsutredning och ett eventuellt sanktionsbeslut. Halltorps Gästgiveri AB:s serveringstillstånd återkallades av miljö- och byggnadsnämnden den 17 juni 2026. Beslutet har överprövats av Förvaltningsrätten i Växjö den 19 augusti och vinner laga kraft den 10 september. Företrädaren för sökandebolaget har ett nära

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

släktförhållande till Halltorps Gästgiveris hotellchef någon koppling till de formella företrädarna för Halltorps Gästgiveri AB har inte kunnat konstateras.

Då nämnden tidigare återkallat tillståndet för verksamheten och det kan föreligga bulvanförhållande i ärendet är det principiellt viktigt att miljö- och byggnadsnämnden fattar beslut i ärendet.

## Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 129

Tjänsteskrivelse

Utredning med förslag till beslut om stadigvarande serveringstillstånd till allmänheten enligt alkohollagen (2010:1622) gällande serveringsstället Halltorps Gästgiveri, Landsvägen Halltorp 105 i Borgholm

## Bedömning

I ärendet har ansökan om stadigvarande serveringstillstånd bedömts utifrån bestämmelserna i 8 kap. 1, 2, 4, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19 och 20 §§ AL.

## Dagens sammanträde

Bo Bjerkinger, alkohol- och tobakshandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

## Beslutet skickas till

Sökanden  
Länsstyrelsen i Kalmar län  
Folkhälsomyndigheten  
Polismyndigheten  
Räddningstjänsten

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

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.

Ordförande tackar för informationen.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## Ekonomi: miljö- och byggnadsnämnden

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna uppföljning augusti 2026.

### Ärendebeskrivning

Underskottet för perioden, -477 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. Mindre kostnader än budgeterat för bostadsanpassning reducerar underskottet.

Årsprognosen, en budget i balans, beräknas på budgeterad intäktsnivå vid årets slut och lägre kostnader för bostadsanpassning.

Prognosen för helåret är att målen Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt och Hållbar konsumtion kommer vara mestadels uppfyllda.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse  
Månadsuppföljning

### Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef, Hilda Lindahl, byggchef och My Nilsson, controller redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## BÖDA KRONOPARK 2:176 Information om överklagan om tillstånd att sprida kemiska bekämpningsmedel

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att överklaga Länsstyrelsen i Kronobergs läns beslut den 9 juli 2026, dnr 6714–2025, gällande tillståndsprövning för spridning av bekämpningsmedel på fastigheten Böda Kronopark 2:176. Miljö- och byggnadsnämnden i Borgholms kommun yrkar att Mark- och miljödomstolen upphäver beslutet samt fastställer miljö- och byggnadsnämndens beslut den 24 september 2025 (§158) att avslå ansökan om tillstånd för spridning av kemiska bekämpningsmedel i Bökustens östra naturreservat.

### Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 132  
Tjänsteskrivelse

### Bedömning

Miljö- och byggnadsnämnden anser att Länsstyrelsen i Kronobergs län gjort en felaktig bedömning av förutsättningarna för dispens enligt 2 kap. 39 § förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel.

Länsstyrelsen i Kronobergs län har i motiveringen till beslutet redogjort för relevant reglering i både miljöbalken och i förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel samt behandlat frågor om försiktighetsprincipen, produktvalsprincipen, användningen av glyfosat och Naturvårdsverkets vägledning avseende bekämpning av vresros.

Miljö- och byggnadsnämnden ifrågasätter inte att ovanstående omständigheter är relevanta vid dispensprövningen, men anser att beslutet saknar en tillräcklig bedömning av de platsspecifika förhållanden som råder inom det område där åtgärden ska genomföras.

Eftersom dispensbestämmelsen i 2 kap. 39 § förordningen om bekämpningsmedel utgör ett undantag från det generella förbud som följer av 2 kap. 37 § samma förordning bör det ställas höga krav på såväl utredning som motivering i det enskilda fallet. En dispensprövning kan dock, enligt miljö- och byggnadsnämndens mening, inte enbart utreda om särskilda skäl föreligger eller göra en bedömning av de aktuella preparatens egenskaper. Prövningen måste även omfatta en bedömning av platsens skyddsvärden, känslighet och lämplighet för den aktuella åtgärden.

Bödakustens östra naturreservat är ett värdefullt kust- och dynområde med höga naturvärden. Naturreservatet ger plats åt specialiserade växt- och djurarter knutna till näringsfattiga sandmiljöer och äldre skogsmiljöer. Det är även ett välkänt rekreationsområde där många människor och djur vistas.

Miljö- och byggnadsnämnden noterar att Länsstyrelsen i Kronobergs län själva skriver att kemiska bekämpningsmedel inte bör användas i närheten av vatten. Glyfosat, som är det verksamma ämnet i samtliga preparat i ansökan, är giftigt för vattenlevande organismer. Även om glyfosat under vissa förutsättningar kan användas på andra typer av mark, exempelvis jordbruksmark där risken för påverkan på vattenmiljöer är begränsad, kan kuststräckan inom Bödakustens östra naturreservat inte jämföras med sådana förhållanden.

Miljö- och byggnadsnämnden anser därför inte att Länsstyrelsen i Kronobergs län tagit områdets speciella förutsättningar och skyddsvärden i beaktande i sin motivering. Av beslutet framgår inte hur Länsstyrelsen i Kronobergs län har bedömt att kemisk bekämpning med glyfosatbaserade preparat är en lämplig och proportionerlig åtgärd inom Bödakustens östra naturreservat.

Miljö- och byggnadsnämnden anser således att beslutsmotiveringen är ofullständig och att frågan om områdets naturvärden, skyddsändamål och känslighet inte har tillskrivits den betydelse som omständigheterna i ärendet kräver.

## Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Beslutet skickas till

Växjö tingsrätt, Mark- och miljödomstolen

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## VÄSTRA SÖRBY 7:13 Överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut § 2026/122 Diarienummer: 2024/883

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

### Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämndens beslut §2026/122 med diarienummer: 2024/883 har överklagats av klagande

### Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 133

Tjänsteskrivelse

Överklagande av miljö- och byggnadsnämndens beslut §2026/122 Diarienummer 2024–883

Bilaga 1 – Beslut § 2026/122-MBN

Bilaga 3 – Skrivelse

Bilaga 2 – Kontrollrapport - Hälsoskydd

### Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar om ärendet.

Ordförande tackar för informationen.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## ÖJ 1:8 Ansökan om planbesked

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att bevilja planbesked.

Avgift: 23 680 kronor.

Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxan, antagen i kommunfullmäktige.

Planbeskedsavgiften bedöms som en stor åtgärd.

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom 2026-06-22 och gäller del av fastighet Öj 1:8. Fastigheten är cirka 119 hektar stor och utgörs idag mestadels av jordbruksmark men även av ängsmark samt betesmark med skogliga partier. Planbeskedsansökan avser ett parti om cirka 6,1 hektar i nordöstra delen av fastigheten, alldeles söder om Kalleguta avfallsanläggning. Denna del av fastigheten består av jordbruksmark.

Syftet med ansökan är att uppföra en biogasanläggning för framställning av biogas, biogödsel och eventuellt även flytande koldioxid. Sökanden har undersökt flera lokaliseringar för ny storskalig biogasanläggning och bedömer att del av Öj 1:8 är lämpligast placering för denna typ av verksamhet.

### Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 130

Beslut MBN 2026-08-26 § 134

Beslut MBN AU 2026-08-12 § 116

Tjänsteskrivelse, 2026-09-22

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2026-09-14

Följebrev till planbeskedansökan, 2026-06-22

Situationsplan från planbeskedsansökan, 2026-06-22

Informationsbrev från sökanden skickat till närboende, 2026-08-19

Skrivelse ifrån sökanden om vald lokalisering, 2026-08-27

Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 1:20 och Åsa 2:1, 2026-08-16

Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:16, 2026-08-16

Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:28, 2026-08-17

Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 6:4, 2026-08-17

Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 2:27, 2026-08-17

Yttrande ifrån fastighetsägare till Törneby 1:7, 2026-08-17

Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:19 och 2:20, 2026-08-20

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 1:24, 2026-08-24  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 2:28, 2026-08-24  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Haglunda 11:3, 2026-08-24  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Öj 1:6, 2026-08-24  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Egby 10:1, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 1:20, Äsa 2:1 och Köpings-Kalleguta 1:35, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 2:15, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 2:23 och Sjömannen 9, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Törneby 3:8, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Törneby 4:5, 2026-08-25  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till flera fastigheter, 2026-09-04  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:16, 2026-09-04  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:28, 2026-09-04  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 1:15, 2026-09-04  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Törneby 1:7, 2026-09-04  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Källingemöre 2:19 och 2:20, 2026-09-07  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Öj 1:9, 2026-09-07  
 Yttrande 2026-09-08  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Köpings-Kalleguta 1:16, 2026-09-15  
 Yttrande ifrån fastighetsägare till Haglunda 11:4, 2026-09-21  
 Yttrande 2026-09-22  
 Yttrande 2026-09-23

## Bedömning

Fastighet Öj 1:8 är belägen cirka 7 kilometer öster om Borgholm. Öj 1:8 gränsar till Öj i sydväst, Bredsättravägen (väg 977) med intilliggande bostadsbebyggelse i väster, Öjvägen (väg 978) mellan Öj och Egby i söder, samt Kalleguta avfallsanläggning i nordost.

Själva planområdet i den nordöstra delen av fastigheten nås idag via en grusväg från Öjvägen.

## Gällande planer

Delar av planområdet ingår i det översiktligt markerade området för utveckling av Kalleguta avfallsanläggning, område TA1 i kommunens översiktsplan (antagen 2025). För Kalleguta avfallsanläggning står: Insamling och hantering av grovavfall och farligt avfall samt deponi. På sikt kan området behöva utökas, då lämpligen österut. Befintlig deponi kan lämpa sig för solceller.

Det finns inget område utpekad för en större biogasanläggning i översiktsplanen men biogasproduktion nämns generellt. Det står att biogasproduktionen har en stor potential att utvecklas och täcka betydande delar av kommunens bränsleförbrukning. Redan nu sker rötning av gödsel på individuella gårdar i kommunen där elproduktionen delvis används i de egna gårdsverksamheterna. Kommunens många jordbruk producerar en stor mängd gödsel vilket medför goda möjligheter att utveckla biogasproduktionen. Energiproduktion som är förnybar och lokal ska prioriteras.

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

## Ärendets historik

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Sökanden har undersökt flera lokaliseringar för ny storskalig biogasanläggning. Först 2023 och nu senast i år.

En detaljplan för en biogasanläggning togs fram för fastighet Knäppinge 10:1 år 2023. Tillhörande handlingarna för detaljplanen finns en miljökonsekvensbeskrivning som inkluderar en lokaliseringsutredning. I lokaliseringsutredningen jämförs åtta olika platser i kommunen genom flera bedömningskriterier såsom exempelvis avstånd till bostäder, avstånd till gödselproducenter, vägnät och huruvida marken innehar naturskydd eller fornlämningar. Lokaliseringsutredningen kommer fram till att Knäppinge 10:1 är bäst lämpad för lokalisering av en biogasanläggning bland dessa alternativ. Övriga alternativ utgick på grund av att de exempelvis låg för nära bostäder eller att länsstyrelsen påpekade att naturvärdena var för höga.

Detaljplanen för Knäppinge 10:1 samt miljötillståndet för verksamheten överklagades. Mark- och miljödomstolen meddelade i en dom 2024-05-31 att beslutet om miljötillstånd upphävdes och i en dom 2024-12-20 att antagandebeslutet för detaljplanen upphävdes. Anledningen till upphävandena var att domstolen ansåg att avstånd till bostäder borde vara ett tyngre vägande kriterium vid val av plats, samt att lokaliserings-utredningen inte visat att det utan orimliga kostnader skulle kunna gå att hitta en bättre plats med mindre risk för olägenhet. Domstolen fann att detaljplanen inte gav stöd för att planläggning kan ske utan att betydande olägenheter uppstår för omgivningen samt att ianspråktagen mark är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

2026 har sökanden tittat på ny möjlig placering. Vid tidigare föreslagen placering vid Knäppinge 10:1 var avstånd mellan anläggning och bostäder 300 meter. Vid detta omtag har man nu letat efter platser med minst 500 meter till närmaste bostäder samt även ett skyddsavstånd om minst 200 meter till närmaste vindkraftverk. De lokaliseringar som var med i föregående lokaliseringsutredning 2023 har utgått på grund av att de ej lever upp till dessa kriterier. Förutom skyddsavståndet har man letat efter platser som ej är skyddade på grund av natur- eller kulturvärden och som ligger i närhet till gödselproducenter. I denna analys har placeringar vid Norrby/Istad hittats samt omkring Kalleguta.

I mars 2026 inlämnades två planbesked av sökanden, ett vid placering vid fastighet Norrby 2:3>8 och ett vid del av fastighet Egby 1:2>7. Sökanden uttryckte även intresse för andra placeringar i närhet till dessa två placeringar, omkring Norrby/Istad respektive omkring Kalleguta.

Området kring Norrby/Istad visade sig ha begränsningar i och med att det finns flera våtmarker i området samt svårigheter i att tillskapa fler än en tillfartsväg (det behövs två tillfartsvägar till biogasanläggningen för räddningstjänstens åtkomst). I april meddelade även E.ON. att erforderlig nätanslutning till Norrby/Istad inte kunna säkerställas inom tidsmässigt och ekonomiskt realistiska ramar för projektet.

Sökanden gick därför vidare med planbeskedet för del av Egby 1:2>7 vilket anmäldes som ärende till miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskotts sammanträde i maj 2026. En förutsättning för denna placering var att en tillfartsväg skulle tillskapas upp till Laxebyvägen för att inte belasta Öjvägen då Öjvägen har mindre kapacitet för tunga transporter. Sökanden kunde emellertid inte säkerställa den markåtkomst som krävdes för etableringsytan och tillfartsvägen. Ärendet drogs därför tillbaka innan nämndens sammanträde i maj. Sökanden tittade även på ett område cirka 500 meter öster Kalleguta avfallsanläggning i maj månad, men även där gick det ej att säkerställa markåtkomsten.

I juni 2026 lämnade sökanden in en ansökan om planbesked för del av fastighet Öj 1:8.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Avstånd mellan den föreslagna etableringsytan till närmaste bostad är cirka 628 meter. Inga natur- eller kulturskydd finns för denna yta och det är tillräckligt långt säkerhetsavstånd till närmaste vindkraftverk. Sökanden har här tryggt markåtkomsten samt möjligheten att använda befintlig grusväg som tillfartsväg för räddningstjänsten. På denna plats skulle det även kunna vara möjligt för en framtida biogasanläggning att omhänderta matavfall ifrån Kalleguta avfallsanläggning, vilket får utredas vidare om ett planbesked beviljas.

På del av fastighet Öj 1:8 skulle det därför kunna finnas möjligheter för ett genomförande. Dock finns frågor kvar att utreda, såsom förlängandet av vägen till Kalleguta avfallsanläggning för att nå den föreslagna etableringsytan söder därom.

Sökanden skickade i augusti 2026 ut ett informationsbrev till de fastighetsägare som har en bostad inom cirka en kilometer ifrån den föreslagna etableringsytan på del av Öj 1:8. Flera yttranden har inkommit ifrån närboende men även ifrån fastighetsägare som bor längre än en kilometer ifrån föreslagen lokalisering.

### Platsens förutsättningar

Del av Öj 1:8 består av åkermark uppdelat i ett större samt två mindre skiften. Stenmurar skiljer skiftena åt, längs dessa finns växtlighet i form av buskar och ett och annat yngre träd. Vid platsbesök den andra juni 2026 påträffades gullviva (fridlyst) i planområdets södra gräns, men i övrigt påträffades ej några floravärden inom planområdet. Några skyddade eller fridlysta arter finns inte noterade i artportalen för planområdet.

Ett djupt dike inramad av en hög vall går längs norra fastighetsgränsen och sedan vidare söderut och bildar planområdets norra och östra gräns. Diket skulle kunna omfattas av strandskyddsbestämmelserna på grund av dess bredd, detta ska utredas vidare i planarbetet. Strandskydd kan upphävas om särskilda skäl finns enligt miljöbalkens sjunde kapitel.

Stenmurar och diken som gränsar till jordbruksmark är biotopskyddade och dispens för åtgärder på dessa söks hos länsstyrelsen. Stenmurar och diken har ofta höga naturvärden genom att de fungerar som livsmiljöer och spridningskorridorer i landskapet.

Planområdet gränsar i söder och väster mot betesmark med skogliga partier samt mot torrare öppen ängsmark. Betes- och ängsmarken bedöms av miljöhandläggare ha höga naturvärden. Vid platsbesök 2 juni 2026 påträffades inom betesmarken värdefulla träd såsom äldre björk med flera stammar, död björk med vriden stam och gammal grov hassel. Inom betesmarken påträffades även flora i form av bland annat humleblomster, kärringtand, teveronika, gullviva (f), blåsippa (f), orkidén johannesnycklar (f) samt smultron. Vid ängsmarken påträffades fler olika orkidéarter, bland annat johannesnycklar (f) och krutbrännare (f), samt även flora i form av axveronika, gullviva, brudbröd, darrgräs, getväppling, backklöver och teveronika. Mellan ängsmarken och betesmarken påträffades ett stort stenröse.

I söder och väster gränsar planområdet till mark som är utpekad i ängs- och betesmarksinventeringen, inventeringsdatum 2003-09-09.

Öster om planområdet finns områden med sumpskog. Sumpskog kan hysa stora biologiska värden.

Inga fornlämningar eller kulturvärden finns inom planområdet, men det finns flera fornlämningar i närområdet.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Hela Öland är av riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden enligt 4 kap. MB, Obruten kust och Rörligt friluftsliv. Riksintresset obruten kust påverkas inte eftersom planen inte omfattar någon av de anläggningar som riksintresset reglerar. Riksintresset för det rörliga friluftslivet bedöms endast påverkas om ängs- och betesmarken inkluderas i planområdet, men ej inom de delar som består av åkermark.

### Lagstöd

Mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap 4§, 16§ PBL).

Mark- och vattenområden ska enligt 3 kap 1 § MB användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt 4 kap, 2§ Miljöbalken skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Upplysningar:

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt 1 kap 2 § PBL (SFS 2010:900).

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte kan överklagas enligt 13 kap 2§ PBL (SFS 2010:900).

En detaljplaneprocess bedöms kunna inledas tidigast 2026 och ett beslut om antagande bedöms kunna fattas tidigast 2027.

Ett positivt planbesked är inte bindande och ger ingen garanti för att detaljplanen kan antas.

Planbeskedet gäller under nuvarande fysiska förutsättningar, om förutsättningarna förändras kan kommunen komma att göra ett annat ställningstagande.

Ett markområde kan omfattas av olika former av lagskydd, exempelvis kan tillstånd och dispens från artskyddet, tillstånd enligt kulturmiljölagen, hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken eller samrådsbestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken vara tillämpliga. Om åtgärder som innebär förändringar i miljön, exempelvis grävning, schaktning, röjning, avverkning eller nedtagande av träd planeras ska Borgholms kommun kontaktas för rådgivning kring vilka tillstånd som krävs.

Förändringar i miljön som utförs utan tillstånd kan leda till åtalsanmälan.

### Konsekvensanalys

En förändring av markanvändningen till biogasanläggning bedöms vara lämpligt att pröva vidare genom en detaljplaneprocess.

Handläggningen av planbeskedet indikerar att framför allt frågor gällande ianspråktagande av jordbruksmark samt risker för människors hälsa och miljö behöver utredas vidare i planarbetet.

I planen ska det framgå varför ett ianspråktagande av aktuell jordbruksmark är av ett väsentligt samhällsintresse samt om det finns alternativa platser för anläggningen.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

En biogasanläggning kan i sig medföra risker då brandfarliga ämnen hanteras. Anläggningen kommer enligt ansökan omfattas av Sevesolagen på den lägre nivån. Anläggningen kan medföra lukt och buller för omgivningen. Anläggningen kommer även medföra ökad trafik av farligt gods i omgivningen.

Detaljplanen bedöms därför medföra betydande miljöpåverkan med särskilt hänseende på materiella värden (jordbruksmarken) samt risker för människors hälsa och miljö. En miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Andra viktiga frågor som behöver utredas i planarbetet är infrastruktur då mer än en tillfartsväg behövs som säkerhetsåtgärd och då vägen till planområdet ej är lämplig för tyngre trafik. Hur stor trafikökningen blir och vilka vägar trafiken tar mellan lantgårdar och anläggningen, samt även vidare till och från kommungränsen behöver även utredas. Samt om trafikökningen ger upphov till störande trafikbuller för boende intill aktuella vägar.

Det är även viktigt att i planarbetet utreda huruvida den planerade biogasanläggningen och dess tillhörande trafikrörelser kommer påverka den befintliga avfallsanläggningen norr därom.

Dessutom tillkommer behov av utredning av anläggningens behov av vatten och brandvatten. Slutligen behöver man utreda naturvärden, eventuella artskydd, strandskydd, arkeologi samt dagvattenfrågor.

Barn och unga antas inte påverkas till den grad att en barnkonsekvensanalys är nödvändig.

I detaljplaneprocessen utreds markens lämplighet för utveckling av biogasanläggning vidare. Byggnadsverkens placering, skala och utformning med mera fastställs.

## Dagens sammanträde

Anita Karlsson, planarkitekt redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen och informerar om att ett svarsbrev skickas efter miljö- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 september till alla som har inkommit med yttranden i detta ärende.

## Yrkande

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att bevilja planbesked.

Marcel van Luijn (M) yrkar på återremiss för att ge Falk Biogas mer tid för att genom dialog söka stöd för denna satsning hos berörda medborgare i närområdet, främst vad gäller transporter till och från anläggningen. Jag anser att detta inte har genomförts än. I stället skickades det ut ett brev i sista minuten, vilket inte har minskat motståndet eller ökat förståelsen bland de berörda. Utan en lokal förankring är sannolikheten väldigt låg att detaljplanen och/eller miljötillståndet går igenom hela vägen, vilket innebär ett enormt slöseri med tid och resurser både för Borgholms kommun och för Falk Biogas AB.

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att bevilja planbesked.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att bevilja planbesked.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

### Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att bevilja planbesked.

### Reservation

Marcel van Luijn (M) förklarar reservationen i skrift (dokumentet har bifogats protokollet nedan).

### Beslutet skickas till

Sökande

Planchef

Handläggare

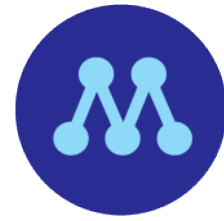
Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## SKRIFTLIG RESERVATION

Miljö- och byggnadsnämnden 2026-09-23

Ärende 10, Ansökan om planbesked ÖJ 1:8



Jag reserverar mig mot beslutet att avslå mitt återremissyrkande, som lyder:

Att ge Falk Biogas AB mer tid för att genom dialog söka stöd för denna satsning hos berörda medborgare i närområdet, främst vad gäller transporter till och från anläggningen.

Jag anser inte att en dialog har genomförts, trots att detta krav fanns med i mitt tidigare yrkande vid Miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2026-08-26. Istället skickades det i sista minuten ut ett brev till kringboenden, vilket inte har minskat motståndet eller ökat förståelsen bland de berörda. Snarare tvärtom.

Utan en lokal förankring är sannolikheten väldigt låg att detaljplanen och/eller miljötillståndet går igenom hela vägen, vilket innebär ett enormt slöseri med tid och resurser både för Borgholms kommun och för Falk Biogas AB.

Moderaterna tycker att det är otroligt viktigt och angeläget att det ska byggas en biogasanläggning i Borgholms kommun. Därför vill vi skapa de bästa möjliga förutsättningarna för en ny detaljplan att lyckas komma på plats.

Marcel van Luijn (M)



## GUDESJÖ 2:14 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus.

### Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Avgift: 12 157 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.

### Ärendebeskrivning

Ansökan gäller ett förhandsbesked på den nordvästra delen av fastigheten Gudesjö 2:14. Ansökan inkom till nämnden den 2 augusti 2026. Enligt ansökan ska bostaden kopplas till kommunalt vatten och avlopp.

Fastigheten är historiskt sett åker och styckades av 2017. Fastigheten ligger utanför detaljplan och område med sammanhållen bebyggelse i ett jordbrukslandskap med vidsträckta betes- och åkermarker. Det finns ett mindre bostadshus precis väster om fastigheten, i övrigt finns enstaka, spridda bostadshus ca 150–200 meter från fastigheten, väster om och ett par i sydöst. Det finns en oanvänd gödselbrunn intill ladan som ligger söder om Gudesjövägen.

Fastigheten är en del av ett mindre, aktivt jordbruksblock på 0,6 hektar, marken är enligt markfuktighetsindex fuktig och har högt produktionsvärde. Vid besök på plats den 28 augusti 2026 kunde miljöhandläggare se att marken sannolikt har betats innevarande år, i alla under föregående betessäsong. Bostaden precis på intilliggande tomt har legat på platsen sedan 1970-talet och är ett mindre fritidsboende på ca 75 kvm. Skiftet omgärdas i princip helt av stenmurar och är försedd med grind i grindhålet. Stenmuren är i det nordvästra hörnet lägre/ har ett mindre genombrott där djuren kan passera från och till betesmarkerna norrut.

Utvecklingsstrategi för området enligt Borgholms kommuns översiktsplan är för natur och friluftsliv

Det finns vattenledningar på båda sidor om fastigheten och Borgholm Energi AB har i remissvar meddelat att fastigheten kan ansluta till kommunalt vatten som avtalskund. Något kommunalt avlopp finns inte att ansluta.

Ansökan har också remitterats till miljöenheten på Borgholm kommun gällande enskilt avlopp. Enligt miljöenheten bedöms platsen vara lämplig för enskilt avlopp om man håller tillräckligt avstånd till vattenbrunnar och eventuella diken samt om framkomligheten för slamtömningsfordon kan ordnas.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Efter att ha tagit del av kommunens kommunikering av negativt förhandsbesked har sökanden yttrat sig. Sökanden menar att Gudesjö 2:14 har liknande förutsättningar som fastigheten FA1 i en dom från mark- och miljööverdomstolen och inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Gudesjö 2:14 har enligt sökanden inte har brukats som åker eller bete på flera år. Marken är svår att bruka rationellt med moderna maskiner (omgärdad av stenmurar) och bör enligt sökanden ses som en komplettering till befintlig bebyggelse i bland annat Löttorp knappt 5 km från fastigheten. Sökanden framhåller även att fastigheten tidigare avstyckats för bostadsändamål med stöd av ett positivt förhandsbesked.

Nämnden bedömer att förutsättningarna skiljer sig från fastigheten FA1 i domen bland annat med avseende koppling till befintlig bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Betydelsen av jordbruksmark har senare år blivit allt viktigare. För att säkra Sveriges förmåga att producera mat såväl i fredstid som vid kris eller krig är det nödvändigt att stärka skyddet för jordbruksmark. Den svenska jordbruksmarken beräknas bli ännu mer värdefull när globala klimatförändringar minskar tillgången på jordbruksmark i många länder.

Fastigheten Gudesjö 2:14 bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark, På den gamla 40-talsekonomen är hela skiftet åker och enligt Jordbruksverket är marken åker med höga värden. Skiftet verkar dock vara betat de senaste åren och det ligger gott om kospillning runtom i markerna. Som åker kan det vara ett mer svårbrukat skifte men gräset verkar ha slagits med maskin i alla fall i början av 2000-talet. Skiftet har förbindelse med övriga, intilliggande betesmarker bland annat genom en mindre passage för betesdjuren i stenmuren i nordvästra hörnet av fastigheten.

## Beslutsunderlag

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 131  
Tjänsteskrivelse  
Karta, 2026-08-02  
Ansökan, 2026-08-02  
E-post med förtydliganden, 2026-08-07

## Bedömning

### Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § 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.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

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.

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (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 (NRL) 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 iaktas 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

Nybyggnad på den ansökta platsen skulle innebära att jordbruksskifte splittras upp och i praktiken gör det svårare att bruka resterande del av skiftet fortsättningsvis. Skiftet i sig är visserligen inte så stort, men brukas idag aktivt och utgör en del av en helhet med betade marker och aktivt brukade åkermarker i området med lång kontinuitet. Området är glest bebyggt och även om det finns ett hus intill skulle en nybyggnad innebära att man ökar på den spridda bebyggelsen i ett öppnare landskap med stora obebyggda jordbruksmarker. Intilliggande bostad är ett mindre fritidshus från 70-talet.

Åtgärden uppfyller inte 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 inte 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>.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## Beslutet skickas till

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

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|



## PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Arbelunda

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

Att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av 7 bostadshus.

### Upplysningar

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Avgift: 36 471 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.

### Ärendebeskrivning

Ansökan gäller förhandsbesked för 7 tomter med nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten Petgårde 1:1, av sökanden kallat projektområde "Arbelunda". Fastigheten ligger utanför detaljplan. Platsen har ingen anslutning till befintlig bebyggelse utan de tänka tomterna ligger utspridda på obebyggd betesmark. Marken har i den västra delen högt produktionsvärde och är i stora delar fuktig enligt markfuktighetsindex. WSP skriver i utlåtande att området sannolikt har naturvärden och floravärden genom sin långa kontinuitet som betesmark.

Det finns flera fornlämningar på markerna i form av stensträngar och ett par av de planerade tomterna är enligt bifogad situationsplan placerade på del av/precis intill fornlämning. Det finns också många fornlämningar norr om projektområdet.

Projektområde Arbelunda ligger inom riksintresse för kulturmiljövården "S Greda - Valsnäs" - Det är ett öppet odlings- och kustlandskap där fornlämningsmiljöer, bymiljöer med tillhörande fiskelägen tillsammans visar på den samlade betydelsen av både jordbruk och fiske ända sedan järnåldern. Området är också med i Länsstyrelsens kulturmiljövårdsplan "Arbelunda och Valsnäs".

Området ligger inom riksintresse för naturvård "Östra Ölands strandängar" och ingår också i Länsstyrelsens Naturvårdsplan Östra Ölands sjömarker- klass 1, den högsta klassningen. Det finns många inrapporterade fynd av den frildysta orkidén honungsblomster i Artportalen.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Projektområde Arbelunda omfattas även av område med störningskänslig fauna utpekad av Länsstyrelsen.

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.

Enligt Borgholm kommuns översiktsplan gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller förhandsbesked att åtgärden ska uppfylla bestämmelserna i 2 kap plan- och bygglagen. Jordbrukets intressen ska särskilt beaktas vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse.

En lokalisering får inte heller strida mot 3 och 4 kap miljöbalken. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen t.ex. malmbebyggelse.

Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsättning överensstämmer med riktlinjerna i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Ett yttrande har inkommit från sökanden den 19 augusti 2026, se bilaga. Ansökan vidhålls i sin helhet. Sammanfattningsvis delar sökanden inte förvaltningens bedömningar och menar att ett positivt förhandsbesked kan meddelas med villkor.

Ytterligare ett yttrande inkom från sökanden den 25 augusti 2026, se bilaga.

Förvaltningen har läst inkomna yttranden och även de domar som sökanden hänvisar till. Yttrandena från sökanden ändrar inte förvaltningens förslag till beslut.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott gjorde den 9 september 2026 ett platsbesök i området för att få se markerna och omgivningarna.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 134

Beslut MBN AU 2026-08-12 § 118

Situationsplan, 2026-09-02

Ansökan, 2026-07-09

Utlåtande, 2026-07-09

Karta, 2026-07-14

Yttrande från sökanden, 2026-08-19

Yttrande från sökanden, 2026-08-25

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § 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. Företrädare 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 §§ miljöbalken (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 (NRL) 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 iaktas 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 § miljöbalken 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

Antalet tomter i den bebyggelsegrupp som ansökan gäller i kombination med flera motstående intressen, varav vissa kan kräva utredningar, innebär att åtgärden ska prövas via planläggning.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken kap. 3 och 4.

Med hänvisning till ovanstående skäl kommer förvaltningen föreslå Miljö- och byggnadsnämnden att enligt 9 kap 41 § PBL avslå er ansökan om förhandsbesked.

## Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

## Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att meddela negativt förhandsbesked.

## Reservation

Marcel van Luijn (M) förklarar reservationen i skrift (dokumentet har bifogats protokollet nedan).

## Förenklad delgivning

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

## Beslutet skickas till

Beslutet delges till sökande med information om hur man överklagar beslutet. Beslutet skickas till Länsstyrelsen för kännedom.

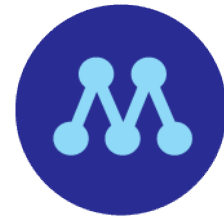
Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## SKRIFTLIG RESERVATION

Miljö- och byggnadsnämnden 2026-09-23

Ärende 12, Petgårde 1:1 Arbelunda



Jag reserverar mig mot beslutet att avslå mitt bifallsyrkande.

Nästa alla politiska partier i Borgholms kommun vill ”bygga bostäder i hela kommunen”. För att det ska hända krävs investerare, visioner och en kommun som vill prioritera detaljplaner som ger möjligheter till fler permanentboenden. Ett försök från entreprenören att sätta igång en intressentdriven detaljplan fick tyvärr inte gehör hos kommunledningen. Istället skulle en kommundriven detaljplan hamna lågt på prioriteringslistan.

Borgholms kommun borde vara en möjliggörare med en framtidsvision om fler bostäder för permanentboende, i enlighet med kommunfullmäktiges tillväxtstrategi: ”Kommunen arbetar aktivt med att ta fram nya detaljplaner för att främja nyproduktion. Fokus ligger på att skapa tillgängliga bostäder för att underlätta permanent inflyttning och målet är 13 000 invånare år 2030”. Eftersom den politiska majoriteten vid flertal tillfällen röstade nej till Moderaternas förslag om att tillföra mer resurser till detaljplanearbetet kommer det fortsättningsvis att ta orimligt lång tid att få fler detaljplaner på plats.

Det är viktigt att vi som kommun visar att vi vill utveckla landsbyggden. Jag vill se en varsam utveckling av östra kommundelen med bostäder, företag och service till fler. Detta vill även kommunen genom Borgholm Energi eftersom det investeras 100-tals miljoner kronor i utbyggnad av V/A-nätet i just detta område.

De sju tomterna kan anses ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, med direkt tillgång till infrastruktur (väg, V/A, fiber). Antalet tomter borde inte vara ett hinder för förhandsbesked – det finns inget lagkrav på max antal tomter. Frågor om markfukt,

fornlämningar och gestaltning kan hanteras genom krav på placering och skyddsavstånd.

Marcel van Luijn (M)



## PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Karseviken

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

Att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av 7 bostadshus.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Avgift: 36 471 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.

### Ärendebeskrivning

Ansökan gäller förhandsbesked för 7 tomter med nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten Petgårde 1:1 nord-nordväst om Kårehamn. Projektområdet kallas av sökanden för "Karseviken". Området ligger utanför detaljplan men i direkt anslutning till beslutad plan i Kårehamn.

Platsen har ingen anslutning till befintlig bebyggelse utan ligger i princip helt avskild på obebyggd betesmark som bedöms ha lång kontinuitet. Större delen av projektområdet omfattas av en våtmark inventerad av Länsstyrelsen, en fuktäng med gräs/starrvegetation och enligt markfuktighetsindex är hela området fuktigt. De södra tomterna ligger inom säkerhetsnivå för stigande hav på 3,05 meter över havet. I söder går ett vattendrag som eventuellt omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

Det finns i markerna en mängd fornlämningar i form av stensträngar. Vissa av de planerade tomterna ligger mitt på område med fornlämning. Även norr om projektområdet finns många fornlämningar.

Området Karseviken ligger inom riksintresse för kulturmiljövården "S Greda - Valsnäs". Det är ett öppet odlings- och kustlandskap där fornlämningsmiljöer, bymiljöer med tillhörande fiskelägen tillsammans visar på den samlade betydelsen av både jordbruk och fiske ända sedan järnåldern.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Området ligger också inom riksintresse för naturvård "Östra Ölands strandängar" och det finns väldigt mycket noteringar om rödlistade arter, både fåglar, insekter och kärlväxter. Karseviken ingår också i Länsstyrelsens Naturvårdsplan Östra Ölands sjömarker- klass 1, den högsta klassningen. Karseviken omfattas av område utpekat av Länsstyrelsen med störningskänslig fauna.

Reservatet Djurstad träsk ligger norr om marken och väster om ligger naturreservatet Petgårde träsk som också är ett Natura 2000-område.

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.

Enligt Borgholm kommuns översiktsplan gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller förhandsbesked att åtgärden ska uppfylla bestämmelserna i 2 kap plan- och bygglagen. Jordbrukets intressen ska särskilt beaktas vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse.

En lokalisering får inte heller strida mot 3 och 4 kap miljöbalken. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen t.ex. malmbebyggelse.

Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsättning överensstämmer med riktlinjerna i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Ett yttrande har inkommit från sökanden den 19 augusti 2026, se bilaga.

Ytterligare ett yttrande inkom från sökanden den 25 augusti 2026, se bilaga.

Förvaltningen har läst inkomna yttranden och även de domar som sökanden hänvisar till. Yttrandena från sökanden ändrar inte förvaltningens förslag till beslut.

Ett yttrande från Kårehamns vägförening inkom den 24 augusti 2026, se bilaga. Yttrandet handlar främst om tillfartsvägarna.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott gjorde den 9 september 2026 ett platsbesök i området för att få se markerna och omgivningarna.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 135

Beslut MBN AU 2026-08-12 § 119

Utlåtande, 2026-06-15

Ansökan, 2026-06-15

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Karta, 2026-07-14  
Situationsplan, 2026-09-02  
Yttrande från sökanden, 2026-08-19  
Yttrande från sökanden 2026-08-25  
Yttrande från Kårehamns vägförening, 2026-08-24  
Bilaga, 2026-08-24  
Bilaga, 2026-08-24

## Bedömning

### Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § 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.

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (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 (NRL) 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 § miljöbalken 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

Platsen har ingen anslutning till befintlig bebyggelse, de planerade tomterna skulle ta ett stycke helt avskild, obebyggd fuktig betesmark som klassas som våtmark i anspråk.

Ett högt bebyggelsetryck med lokaliseringen nära Kårehamn, antalet bostäder i den bebyggelsegrupp som ansökan gäller samt flera motstående intressen, varav vissa kan kräva utredningar, innebär att åtgärden ska prövas via planläggning.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken kap. 3 och 4.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Med hänvisning till ovanstående skäl kommer förvaltningen föreslå Miljö- och byggnadsnämnden att enligt 9 kap 41 § PBL avslå er ansökan om förhandsbesked.

## Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

## Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Börje Ekstam (V) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

## Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att meddela negativt förhandsbesked.

## Reservation

Marcel van Luijn (M) förklarar reservationen i skrift (dokumentet har bifogats protokollet nedan).

## Förenklad delgivning

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

## Beslutet skickas till

Beslutet delges sökande med information om hur man överklagar beslutet.  
Beslutet skickas till Länsstyrelsen för kännedom.

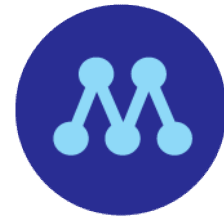
Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## SKRIFTLIG RESERVATION

Miljö- och byggnadsnämnden 2026-09-23

Ärende 13, Petgårde 1:1 Karseviken



Jag reserverar mig mot beslutet att avslå mitt bifallsyrkande.

Nästa alla politiska partier i Borgholms kommun vill "bygga bostäder i hela kommunen". För att det ska hända krävs investerare, visioner och en kommun som vill prioritera detaljplaner som ger möjligheter till fler permanentboenden. Ett försök från entreprenören att sätta igång en intressentdriven detaljplan fick tyvärr inte gehör hos kommunledningen. Istället skulle en kommundriven detaljplan hamna lågt på prioriteringslistan.

Borgholms kommun borde vara en möjliggörare med en framtidsvision om fler bostäder för permanentboende, i enlighet med kommunfullmäktiges tillväxtstrategi: "Kommunen arbetar aktivt med att ta fram nya detaljplaner för att främja nyproduktion. Fokus ligger på att skapa tillgängliga bostäder för att underlätta permanent inflyttning och målet är 13 000 invånare år 2030". Eftersom den politiska majoriteten vid flertal tillfällen röstade nej till Moderaternas förslag om att tillföra mer resurser till detaljplanearbetet kommer det fortsättningsvis att ta orimligt lång tid att få fler detaljplaner på plats.

Det är viktigt att vi som kommun visar att vi vill utveckla landsbyggden. Jag vill se en varsam utveckling av östra kommundelen med bostäder, företag och service till fler. Detta vill även kommunen genom Borgholm Energi eftersom det investeras 100-tals miljoner kronor i utbyggnad av V/A-nätet i just detta område.

De sju tomterna ligger i direkt anslutning till den befintliga detaljplanen för Kårehamn. Antalet tomter borde inte vara ett hinder för förhandsbesked. Frågor om markfukt och gestaltning kan hanteras genom krav på placering och skyddsavstånd.

Marcel van Luijn (M)



## PETGÄRDE 1:1 Förhandsbesked nybyggnad 7 st bostadshus - Solsidan

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela negativt förhandsbesked för nybyggnad av 7 bostadshus.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts på kommunens anslagstavla.

Avgift: 36 471 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.

### Ärendebeskrivning

Ansökan gäller förhandsbesked för 7 tomter med nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten Petgårde 1:1, av sökanden kallat projektområde "Solsidan". Fastigheten ligger utanför detaljplan.

Marken som är tänkt att bebyggas är åkermark och historiken som åker kan även noteras på den karta som finns från 1940-talet. På flygfoton kan man se att delar av marken brukas aktivt. Enligt det utlåtade som WSP lämnat bedöms den intensivt brukade vallen sakna naturvärden och de äldre vallarna kan ha ett visst naturvärde knutet till örtrikedomen och funktionen som nektarkälla för insektslivet. Solsidan omfattas av område med störningskänslig fauna och det finns en del rödlistade arter i närområdet.

I närområdet finns fornlämningar och öster om Lötvägen omfattas markerna av riksintresse för kulturmiljö. Riksintresse för naturvård ligger nordöst om projektområdet.

Naturreservatet Petgårde träsk som också är Natura 2000-område ligger ca 300-400 meter nordöst om Solsidan. Väster om området Solsidan omfattas markerna av Länsstyrelsens naturvårdsplan klass 2: "Betesmarker mellan Istad och Torparehorva".

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.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

Enligt Borgholm kommuns översiktsplan gäller vid lokalisering av ny bebyggelse där lämpligheten tidigare inte är prövad genom detaljplan eller förhandsbesked att åtgärden ska uppfylla bestämmelserna i 2 kap plan- och bygglagen. Jordbrukets intressen ska särskilt beaktas vid lokaliseringsprövning av ny bebyggelse.

En lokalisering får inte heller strida mot 3 och 4 kap miljöbalken. För att undvika olämplig spridning av ytterligare bebyggelse ska nya tomtplatser ha anslutning till befintlig bebyggelse eller lokaliseras på sådant sätt att den ansluter till den lokala traditionen t.ex. malmbebyggelse.

Sammanhållna obebyggda områden ska så långt det är möjligt bevaras obebyggda såvida annat inte redovisas i översiktsplanen. Denna målsättning överensstämmer med riktlinjerna i miljöbalken och i redovisade riksintressen för naturvård, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Ett yttrande har inkommit från sökanden den 19 augusti 2026, se bilaga.

Ytterligare ett yttrande inkom från sökanden den 25 augusti 2026, se bilaga.

Förvaltningen har läst inkomna yttranden och även de domar som sökanden hänvisar till. Yttrandena från sökanden ändrar inte förvaltningens förslag till beslut.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott gjorde den 9 september 2026 ett platsbesök i området för att få se markerna och omgivningarna.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Beslut MBN AU 2026-09-09 § 136

Beslut MBN AU 2026-08-12 § 120

Ansökan, 2026-06-12

Utlåtande, 2026-06-12

Karta, 2026-07-14

Situationsplan, 2026-09-02

Yttrande från sökanden, 2026-08-19

Yttrande från sökanden, 2026-08-25

## Bedömning

Lagstöd

Enligt 9 kap 41 § 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

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

synpunkt god hushållning. Vid planläggning och i ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillämpas.

Enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken (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 (NRL) 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 iaktas 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 § miljöbalken 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

Antalet tomter i den bebyggelsegrupp som ansökan gäller i kombination med flera motstående intressen, varav vissa kan kräva utredningar, innebär att åtgärden ska prövas via planläggning. Koppling till befintlig bebyggelse saknas i stort sett helt.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven enligt 2 kap plan- och bygglagen samt anses strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalken kap. 3 och 4.

Med hänvisning till ovanstående skäl kommer förvaltningen föreslå Miljö- och byggnadsnämnden att enligt 9 kap 41 § PBL avslå er ansökan om förhandsbesked.

### Dagens sammanträde

Charlotta Lindeborg, miljöhandläggare redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

### Yrkande

Marcel van Luijn (M) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked.

Börje Ekstam (V yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Johan Hellborg (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Marie-Helen Ståhl (S) yrkar bifall till att meddela negativt förhandsbesked.

Ordförande konstaterar att det finns två förslag till beslut.

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

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## Beslutsordning

Av framställd beslutsordning på framlagda yrkanden finner ordföranden att Miljö- och byggnadsnämnden beslutar bifalla att meddela negativt förhandsbesked.

## Reservation

Marcel van Luijn (M) förklarar reservationen i skrift (dokumentet har bifogats protokollet nedan).

## Förenklad delgivning

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

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

## Beslutet skickas till

Beslutet delges till sökande med information om hur man överklagar beslutet.  
Beslutet skickas till Länsstyrelsen för kännedom.

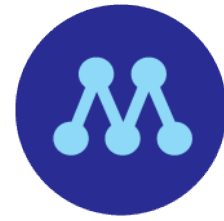
Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

## SKRIFTLIG RESERVATION

Miljö- och byggnadsnämnden 2026-09-23

Ärende 14, Petgårde 1:1 Solsidan



Jag reserverar mig mot beslutet att avslå mitt bifallsyrkande.

Nästa alla politiska partier i Borgholms kommun vill ”bygga bostäder i hela kommunen”. För att det ska hända krävs investerare, visioner och en kommun som vill prioritera detaljplaner som ger möjligheter till fler permanentboenden. Ett försök från entreprenören att sätta igång en intressentdriven detaljplan fick tyvärr inte gehör hos kommunledningen. Istället skulle en kommundriven detaljplan hamna lågt på prioriteringslistan.

Borgholms kommun borde vara en möjliggörare med en framtidsvision om fler bostäder för permanentboende, i enlighet med kommunfullmäktiges tillväxtstrategi: ”Kommunen arbetar aktivt med att ta fram nya detaljplaner för att främja nyproduktion. Fokus ligger på att skapa tillgängliga bostäder för att underlätta permanent inflyttning och målet är 13 000 invånare år 2030”. Eftersom den politiska majoriteten vid flertal tillfällen röstade nej till Moderaternas förslag om att tillföra mer resurser till detaljplanearbetet kommer det fortsättningsvis att ta orimligt lång tid att få fler detaljplaner på plats.

Det är viktigt att vi som kommun visar att vi vill utveckla landsbyggden. Jag vill se en varsam utveckling av östra kommundelen med bostäder, företag och service till fler. Detta vill även kommunen genom Borgholm Energi eftersom det investeras 100-tals miljoner kronor i utbyggnad av V/A-nätet i just detta område.

De sju tomterna ligger i direkt anslutning till den befintliga detaljplanen för Kårehamn. Antalet tomter borde inte vara ett hinder för förhandsbesked. Frågor om gestaltning och påverkan på jordbruksmark kan hanteras genom krav på placering.

Marcel van Luijn (M)



§ 154

## Övrig information

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna informationen.

### Dagens sammanträde

Karin Bergman, miljö- och byggchef informerar att en ny miljöchef, Fredrik Ustrup är rekryterad och börjar sin tjänst den 1 december.

Ordförande tackar för informationen.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

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: 2026-09-28 13:53:47

BankID refno: 01a0e7dc-f6fb-7199-a2fb-e860213b49ed



Ordförande: Lars Ljung

Signed by: LARS JOHAN STEFAN BERGMAN

Date: 2026-09-28 13:57:25

BankID refno: 01a0e7e0-4e55-7426-a84f-fa58ee911ed3



Ledamot: Stefan Bergman

Signed by: Mathilda Annie Lilian Hjelm

Date: 2026-09-28 14:00:57

BankID refno: 01a0e7e3-a655-7ee9-a0b9-3f995e68a67d



Sekreterare : Mathilda Hjelm