



Plats och tid	Lunchrummet, Ölands Utbildningscenter 10:00-13:30	
Beslutande ledamöter	Axel Andersson (C) ordförande Marcel van Luijn (M) 2:e vice ordförande Börje Ekstam (V) tjänstgörande ersättare	
Övriga närvarande	Marianne Sörensen, sekreterare Karin Bergman, miljö- och byggchef Hilda Karlsson, bygglovschef Ylva Hammarstedt, planarkitekt	§ 109

Justerare Marcel van Luijn med Börje Ekstam som ersättare

Justerings plats och tid Stadshuset plan 2, Borgholm. Måndag 2023-08-14 klockan 11:00

Underskrifter

Sekreterare	.....
	Marianne Sörensen
Ordförande	.....
	Axel Andersson
Justerare	.....
	Marcel van Luijn

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

**Protokollet anslås**

Datum då anslaget sätts upp 2023-08-15

Datum då anslaget tas ned

2023-09-06

Förvaringsplats för protokollet Miljö- och byggnadsnämndens arkiv, Stadshuset



**Innehållsförteckning:**

§ 106	Godkännande av kallelse och dagordning		3
§ 107	Anmälan av jäv		4
§ 108	Val av justeringspersoner och justeringsdatum		5
§ 109	S 2014/43 STORA RÖR 2:1 Detaljplan Ny Detaljplan för bostadsändamål samt förskola(Östra Stora Rör)		6 - 8
§ 110	SVARTEBERGA 3:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende	2023/255	9 - 12
§ 111	Övriga frågor och information		13



§ 106

## Godkännande av kallelse och dagordning

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att godkänna kallelsen med tillhörande dagordning då den har tillställts ledamöterna sex veckodagar före sammanträdesdagen.

### 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.

### Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämnden om kallelsen med tillhörande dagordning har tillställts dem senast fem veckodagar före sammanträdesdagen och om den kan godkännas med föreslagna justeringar, och konstaterar att så är fallet.

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

--	--	--	--	--



§ 107

## Anmälan av jäv

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att konstatera att ingen anmäler jäv till dagens sammanträde.

### 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 självmant anmäla jäv och det kan ske till ordföranden före eller på sammanträdet.

### Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämnden om någon anmäler jäv till något ärende på dagens sammanträde, och konstaterar att så inte är fallet.

--	--	--	--	--



§ 108

## Val av justeringspersoner och justeringsdatum

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att jämte ordförande justera dagens protokoll väljs Marcel van Luijn (M) och som ersättare Börje Ekstam (V).

att protokollet justeras måndag 2023-08-14 klockan 11:00 i Stadshuset i Borgholm.

### Ärendebeskrivning

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

### Dagens sammanträde

Ordförande frågar miljö- och byggnadsnämnden om de kan välja justeringspersoner och justeringsdatum enligt förslag, och konstaterar att så är fallet.

--	--	--	--	--



§ 109

## S 2014/43 STORA RÖR 2:1 Detaljplan Ny Detaljplan för bostadsändamål samt förskola (Östra Stora Rör)

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott föreslår miljö- och byggnadsnämnden att godkänna detaljplanen med tillhörande handlingar för granskning.

### Lagstöd

PBL 4 kap, PBL 5 kap.

### Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att skapa ett varierat boendebud med en flexibel detaljplan där fokus ligger på att skapa ett naturnära boende med inslag av skola, kontor och vård. Utformningen av tillkommande bebyggelse ska vara väl anpassad till områdets karaktär. Planen syftar även till att förbättra trafiksituationen genom utfartssanering och att förbättra cykelförbindelsen mellan Rälla och Stora Rör som en del av Ölandsleden längs väg 136. Planen syftar också till lokalt omhändertagandet av dagvatten, bevara en grön spridningskorridor mellan Ljungheden och Rosti samt beakta områdets natur- och rekreationsvärden.

Detaljplanen har varit ute på samråd 2017-04-06 - 2017-06-30 och granskning 2021-10-01 - 2021-10-25. Efter granskningen av planen år 2021 har planen bearbetats avseende trafikfrågor, buller, dagvatten och natur. Dessa ändringar gör att planen ställs ut för en ny granskning. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

Området omfattas idag inte av detaljplan.

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

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse. 2023-07-14.

Plankarta på grundkarta med bestämmelser, 2023-07-13.

--	--	--	--	--

Planbeskrivning, 2023-07-14.  
Granskningsutlåtande, 2023-07-14.  
Miljökonsekvensbeskrivning, 2023-04-13.  
Bilaga 1. Fastighetskonsekvenskarta, 2023-07-13.  
Bilaga 2. Inkomna yttranden, 20220628.  
Bilaga 3, Skötselplan, 2023-04-12.  
Bilaga 4, Fågelinventering, 2022-06-30.  
Bilaga 5, Dagvattenutredning, 2022-08-24.  
Bilaga 6, Naturvärdesinventering, 2015-10-12.  
Bilaga 7, Trafikutredning 2022-06-20.  
Bilaga 8, Geologiska förutsättningar, 2015-10-27.  
Bilaga 9, Geoteknisk utredning, 2022-05-19.

## Bedömning

Detaljplanen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Rälla, Stora rör och Ekerum från år 2011 för bostadsändamål och natur. Bedömningen är att detaljplanen stämmer överens med fördjupningens intentioner.

Det finns ett behov av bostäder i kommunen. Planen inverkar positivt på underlag för skola och service i Rälla. Eftersom planområdet är beläget på pendlingsavstånd från arbetsorterna Kalmar och Borgholm är förutsättningarna goda för bostadsutveckling.

Ambitionen med planen är få fler barnfamiljer att bosätta sig i området, vilket stämmer överens med Borgholms kommun intentioner. Om denna målgrupp nås enligt plan finns det förutsättningar att bygga fler avdelningar för förskola i området.

Detaljplanen bidrar till en säkrare cykelförbindelse mellan Stora Rör, Rälla och omkringliggande orter och att naturmark säkerställs.

Lagstöd  
PBL 4 kap, PBL 5 kap.

## Dagens sammanträde

Planarkitekten redogör för ärendet.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter vikten av att inte begränsa antal våningar i bostadshusen till en våning. Detta för att kunna möjliggöra en positiv och differentierad utveckling av områdets bebyggelse, nå en bredare målgrupp och underlätta för de som vill bygga på platsen.

## 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

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

--	--	--	--	--

delgivning innebär och när du anses vara delgiven se vår hemsida  
<http://www.borgholm.se/forenklad-delgivning>.

## **Beslutet skickas till**

Beslut skickas till miljö- och byggnadsnämnden.

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

--	--	--	--	--





## SVARTEBERGA 3:2 Förhandsbesked nybyggnad bostadshus fritidsboende

### Beslut

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott beslutar

att ärendet återförvisas till förvaltningen för att utreda om avlopp går att lösa.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett bostadshus.

Fastigheten ligger utanför område med sammanhållen bebyggelse. Området som ansökan avser ligger i änden av Borgehage intill strandtorps naturreservat. Området karakteriseras primärt av lövskog i en sluttning ner mot naturreservatet. Vägen som går in på ansökt plats betjänas idag av Svarteberga 2:5 som infart. I kröken på vägen så går det även en stig in i reservatet.

Fastigheten gränsar till verksamhetsområde för vatten. Enligt Borgholm Energi AB kan byggnaden anslutas till allmänt vattennät genom att upptas i verksamhetsområde. Detta kan dock ta lite tid då grävning måste till inom naturreservatet och detta kräver tillstånd.

Utvidgning av avloppsledningar i området är planerat inom en 10 årsperiod men på grund av närheten till naturreservatet så kan det eventuellt bli tidigare, men även där krävs tillstånd.

Miljöavdelningen har ej tillfrågats om enskilt avlopp kan ordnas då förvaltningen är negativ till åtgärden på grund av naturvärdena. Något som måste utredas om miljö ska kunna ge något tillstånd.

Området ligger inom riksintresse för: naturvården (Alvarmarker söder om Borgholm).

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

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Borgholm-köpingsvik där området är utpekade dels som grönområde som ej skall bebyggas, se sidan 34 i FÖP och dels som område med kulturvärden se sid 64. En fördjupad översiktsplan är ej juridiskt bindande men vägledande då den visar kommunens politiska vision av till exempel hur bebyggelsen ska utvecklas i kommunen.

Området gränsar till:

--	--	--	--	--

Natura 2000 område och Strandtorps naturreservat, habitatdirektivet, större, ädellövträdsdominerat lövskogsområde huvudsakligen av naturskogskaraktär med stort värde för fauna och flora.

Den nationella och regional bevarandeplanen för odlingslandskapet slottsälvaret och Svarteberga-Kärr.

Det finns ett flertal både rödlistade och fridlysta arter rapporterade i området. Såsom Ask (EN, starkt hotad), Blåsippa, fridlyst, Axveronika (NT, nära hotad), Bolmört (NT, nära hotad) och det finns en hel del skogsek här. Besök på platsen har gjorts.

Området ingår i länets naturvårdsplan (Kustädellövskogen mellan Borgholm och Halltorp, klass 1-högsta naturvärde) och kulturvårdsplan (Räpplinge socken).

Ansökan har remitterats till Borgholms Energi AB och kommunens VA-samordnare, samt naturvårdsverket.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Fem yttranden med synpunkter har inkommit.

Ägarna till fastigheten Svarteberga 2:4 skriver i sitt yttrande att de förutsätter att hänsyn tas till områdets rika och varierande flora och fauna. De nämner exempel på flera arter som där såsom blåsippa, vitsippa, gulsippa, fältsippa, gullviva och liljekonvalj och flera orkideér samt ekoxe, hasselsnok med flera. De förutsätter också att hänsyn tas till fornlämningar i området.

Ägarna till fastigheten Svarteberga 2:5 skriver i sitt yttrande att de för det första anser sig fått för kort tid att yttra sig. De har frågor om vägen, undrar om den nya ska anläggas parallellt med Kärr 1:3. De anser att de borde ha rätt till befintlig väg av gammal hävd då den funnits sen 1920-talet då huset byggdes och de har underhållit den. De skriver vidare att den nya tomtplatsen kommer blockera tillgängligheten till Riddarstigen. De anser också att nybyggnationen borde flyttas från vägen så den blir fri och sätta tomtgränsen på insidan av vägen. Slambilen använder den infartsvägen och de har sin infart där med grind och parkering. Området är fullt av fornlämningar, växter och fåglar.

Ägarna till fastigheten Kärr 1:3 skriver i sitt yttrande att hon har svårt att tolka var den nya vägsträckningen ska gå och är orolig att den kommer gå in på hennes fastighet. Men har inget att erinra om den går parallellt med hennes fastighet. Hon skriver även att det är viktigt att Riddarstigen inte stängs av utan att den ska kunna nyttjas som tidigare. Hon ser gärna att man bibehåller vägen som den är idag och flyttar den tänkta byggnationen till annan plats på fastigheten.

Naturvårdsverket har via naturskötselenheten på Länsstyrelsen i Kalmar län yttrat sig om att de ser behov av fortsatt tillgång till väg till naturreservatet och Natura 2000-området Strandtorp samt till fastigheten Svarteberga 3:6 som fastighetsförvaltare av statens fastighet (på uppdrag av Naturvårdsverket. Yttrandet har kommunicerats med sökanden. Sökanden har svarat att ny väg till reservatet finns inritad på kartan i ärendet för ansökt åtgärd.

Förvaltningens förslag till beslut har kommunicerats med sökanden. Sökanden har inkommit med yttrande 2023-04-05 där de vidhåller sin ansökan.

Inkomna grannyttranden har kommunicerats med sökande.

2023-06-03 begärde sökanden mer tid för att kunna bemöta inkomna yttranden samt revidera förslag till vägdragning. Han valde därmed att pausa ärendet och önskade att återuppta det till augustinämnden.

--	--	--	--	--

2023-07-25 inkom sökanden med ett yttrande där han bemöter sina grannars inkomna synpunkter. Sökanden beskriver bland annat att han avser att justera vägdragning för att garantera såväl skötsel av Kärr 1:3 och övriga "Natura 2000 områdes Strandtorp", som allmänhetens tillträde. Sökanden skriver vidare att de har för avsikt att lämna så mycket vegetation och befintliga träd som möjligt i behåll. Byggnaden kommer att göras så att den blir lite iögonfallande och stå på höga plintar så att marken kan fortsätta in under byggnaden.

I juni 2023 har Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott besökt platsen för att få en överblick över området.

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2023-07-28.

Situationsplan i pdf, 2023-03-09.

Ansökan, 2023-03-09.

Bilaga, 2023-07-24.

Yttrande, 2023-06-16.

## Dagens sammanträde

Miljö- och byggchef går igenom ärendet där förvaltningen föreslagit avslag med hänvisning till höga naturvärden på platsen samt att området är utpekad som grönområde som inte ska bebyggas i den fördjupade översiktsplanen.

Ordförande tackar för redogörelsen.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott är positiva till förhandsbesked om enskilt avlopp kan lösas på platsen. Man ser gärna att befintlig vägdragning bibehålls för att minimera påverkan på naturmiljön samt säkra tillgång till Strandtorps naturreservat. Eventuella villkor kan kopplas till förhandsbeskedet för placering av byggnader.

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott lyfter att de två bebyggelseområdena ska hållas separerade och inte byggas samman, enligt den fördjupade översiktsplanen, beslut KF 2018-06-18 §142. En delning av de två områdena sker naturligt genom naturreservatets. Den tillkommande tomten påverkar inte områdets struktur nämnvärt. Arbetsutskottet ser att de höga naturvärdena i området är väl skyddade genom Strandtorps naturreservat och Natura 2000-området Strandtorp. Sökande har också angett att särskild hänsyn ska tas till naturvärdena genom byggnadernas utformning och placering.

Ärendet återgår till förvaltningen för vidare handläggning och utredning om enskilt avlopp.

--	--	--	--	--

## Bedömning

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott gjorde ett besök på platsen i juni och är försiktigt positiva till ett förhandsbesked. Eftersom förvaltningen föreslagit avslag har inte avloppsfrågan utretts. Miljö- och byggnadsnämnden ser gärna att den befintliga vägdragningen behålls.

## 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

-

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

--	--	--	--	--



§ 111

## Övriga frågor och information

### Dagens sammanträde

- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om de bullerklagomål som kommit in under sommaren. Arbetsutskottet konstaterar att det varit fler klagomål i Borgholm i år men färre på andra platser.
- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om en skrivelse som inkommit till förvaltningen angående Horns kustmiljö. Ett svar till skrivelsen kommer att ges från förvaltningen.
- Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott informeras om avfallsföreskrifterna och riktlinjerna som gäller för farbar väg för avfallshantering.

--	--	--	--	--