

Granskningsutlåtande för detaljplan för Kolstad 39:33 m.fl.

Upprättad 2025-07-07

Datum

Beslut om planuppdrag: 3 december 2015 Samhällsbyggnadsnämnden § 240

Beslut om samråd: 23 januari 2020 § 9 Miljö- och byggnadsnämnden

Samrådstid: 3 februari till och med 24 februari 2020

Beslut om granskning: 20 november 2024 § 205 Miljö – och byggnadsnämnden

Granskningstid: 4 december 2024 till och med 8 januari 2025

Informationsmöte: 18 december och 20 december 2024

Redogörelse för processen

Planförslaget var under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm. Underrättelse sändes till sakägare och berörda enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades till myndigheter med flera enligt sändlista.

Underrättelsen saknade information om att den som inte har lämnat någon skriftlig synpunkt senast under granskningstiden kan förlora rätten att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Aktivitetskravet faller därmed.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all saktext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar.

Totalt inkom 11 yttranden under granskningstiden varav 5 stycken från privata fastighetsägare, 5 stycken från myndigheter och remissinstanser samt ett yttrande från en vägsamfällighetsförening.

Under granskningstiden hölls ett fysiskt och ett digitalt informationsmöte där framförallt naturvärden, tidigare avverkning, trafikalstring och exploateringsgrad diskuterades.

Sammanfattning

Länsstyrelsen påpekar att kommunen saknar aktuell översiktsplan. Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen ej kommer medföra överprövning utifrån länsstyrelsens ingripandegrunder.

Lantmäteriets angav i sitt yttrande att innehållet i exploateringsavtalet samt fastighetskonsekvensbeskrivning behöver redovisas tydligare samt några administrativa frågor.

Räddningstjänsten önskade ett förtydligande angående avstånd till brandposter.

Trafikverket och Borgholms Energi hade ingen erinran angående detaljplanen.

Från fastighetsägare och privatpersoner var de vanligaste synpunkterna att exploateringsgraden är för hög, oro för ökad trafik, påverkan på naturvärden samt synpunkter på den avverkning som tidigare skett på fastigheten.

Revideringar

Plankartan

Kommunen justerar plankartan för att öka läsbarheten.

Vändplanen på Östra Bergklintsvägen flyttas västerut för att bevara en större del av stigen och slänten.

Vändplan på Ottos gata justeras.

Kvartersmarken justeras till följd av ändrade vändplaner.

Prickmark justeras till följd av ändrade vändplaner.

Bestämmelsen E₁ justeras till pumpstation

Bestämmelsen om takvinkel justeras så att högsta tillåtna takvinkel är 30 grader.

Bestämmelse om takvinkel utgår från befintligt bebyggda fastigheter Kolstad 10:47, 10:90, 10:53, 10:54, 10:55 och 10:56.

Bestämmelse om utformning f₁ som reglerar att huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak införs förutom för fastigheterna Kolstad 10:47, 10:90, 10:53, 10:54, 10:55 och 10:56.

Bestämmelse om U-område införs för prickmark på fastigheterna Kolstad 10:56 och 10:57.

Hänvisning till SFS-nummer införs i planhandlingarna.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen uppdateras med avseende att kommunen har en ny lagakraftvunnen översiktsplan.

Planbeskrivningen har förtydligats med hur befintliga planer påverkas.

Planbeskrivningen förtydligas med att brandposter ska anläggas enligt räddningstjänstens gällande norm.

Skrivelse om U-område vid Kolstad 10:56 och 1:57 tas bort då ledningar ska flyttas till allmän platsmark.

Planbeskrivningen förtydligas med vilka av Boverkets allmänna råd och föreskrifter som tillämpats.

Illustrationen justeras för att förtydliga kommuns intentioner.

Tidplan och säkerhet i att kommunen färdigställer om exploatör inte gör det införs i genomförandebeskrivningen

Avsnittet om översiktsplan uppdateras då kommunen antagit en ny översiktsplan efter att detaljplanen var ute på granskning.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med fastighetskonsekvenskarta och förtydligas

Kompletteras med information om ekoxen och vanlig snok.

Information om förekomst av långbensgroda i området förtydligas.

Skrivningen om att området aldrig används för rekreation korrigeras då ny information inkommit att det använts för det innan avverkningen skedde.

Planbeskrivningen förtydligas med att inventering av silverviol utförts och bedömning av planens påverkan på arten.

Planbeskrivningen har språkligt korrigerats och förtydligats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kompletteras med information om ekoxen och vanlig snok.

Information om översiktsplan korrigeras utifrån kommunens nyligen antagna översiktsplan.

Information om långbensgroda förtydligas

Skrivningen om att området aldrig används för rekreation utgår.

Informationen om förekomst av silverviol har förtydligats.

Inkomna synpunkter

Myndigheter	5
1. Länsstyrelsen i Kalmar län, 2024-12-11	5
2. Lantmäteriet, 2024-12-20	6
Remissinstanser	8
3. Räddningstjänsten sydost, 2024-12-16	8
4. Trafikverket, 2024-01-17	9
5. Borgholms energi AB, 2024-04-08.....	9
Föreningar	9
6. Furuhälls vägförening, 2024-01-10.....	9
Sakägare	13
7. Kolstad 10:52 och Kolstad 10:89, 2025-01-15	13
8. Kolstad 10:93 och 39:27, 2025-01-01.....	14
9. Kolstad 10:65 och 10:64, 2025-01-20.....	16
10. Kolstad 10:63 och 10:62, 12:25.....	30
Berörda	31
11. Kolstad 7:52, 2025-01-20	31

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län,
2024-12-11

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen påpekar att kommunen saknar aktuell översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas av länsstyrelsen. Länsstyrelsen framförde även vissa rådgivande synpunkter med anledning av dess påverkan på genomförandet av planen. De kommentarer och kompletteringar som kommunen gjort av planhandlingarna innebär att dessa i huvudsak är tillgodosedda. Länsstyrelsen har också rådgivande synpunkter med bäring på planens genomförande. Dessa kräver kommunens beaktande i en fortsatt planprocess.

Rådgivande synpunkter

Kommunen föreslår dagvattenlösningar på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på de risker som finns med att dagvattenanläggningar sköts av en gemensamhetsanläggning. Ansvarsfrågan gällande skötsel kan över tid blir otydlig.

Kommunens kommentar

Bestämmelsen om att kommunen ska ha en aktuell planeringsstrategi gäller för planärenden som startat efter den 11 september 2024. Aktuellt planarbete påbörjades 3 december 2015 och omfattas därför inte av bestämmelserna.

Kommunfullmäktige antog den 17 mars 2025 en ny översiktsplan för Borgholms kommun. Planbeskrivningen har uppdaterats och kommunen bedömer att detaljplanen överensstämmer med nu gällande översiktsplan.

Handlingarna revideras.

Kommunen är medveten om det ansvar som åläggs enskild huvudman och har därför efterfrågat enkla lösningar med minimalt underhåll för att dagvattenhanteringen också ska fungera över tid.

Underhåll regleras i bildandet eller omprövandet av GA och tillsynsansvaret åligger kommunen.

2. Lantmäteriet, 2024-12-20

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Lite för otydlig redovisning av innehåll och konsekvenser av exploateringsavtal.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att vissa åtaganden som exploatören ska förbinda sig till. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st.2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras. Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring: tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet. Det anges på flera ställen i planbeskrivningen att exploatören ska bekosta lantmäteriförrättning angående omprövning av gemensamhetsanläggningar. Bland konsekvenser för exploateringsavtalet står då att detta inte kommer belasta enskilda fastighetsägare. Lantmäteriet får därför påminna om att kostnadsfördelningen bestäms i förrättningen.

U-område

Enligt planbeskrivning ska ledningsrätt vid Kolstad 10:56 och 1:57 läggas ut som u-område. Detta saknas dock i plankartan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare,

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med tidplan för utbyggnad av anläggningarna som omfattas av avtalet och att exploatören inte ställer ut säkerhet för åtagandet. Kommunen har däremot förbehållit sig rätten att på exploatörens bekostnad slutföra exploatörens åtagande.

Handlingarna revideras.

Plankartan kompletteras med u-område för aktuella fastigheter.

Handlingarna revideras.

andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planens som skulle kunna förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen omnämns tre befintliga byggnadsplaner inom området. Dessa är bra beskrivna. Det skulle dock vara bra med ett förtydligande att vissa delar av området (fem fastigheter) sedan tidigare inte är planlagt. Kartan på sida 8 kanske kan förtydligas genom att det yttre gröna sträcket tas bort nedanför dessa fastigheter.

För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig plan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Kommunens kommentar

Planhandlingarna kompletteras med kartbild som redovisar de fastighetsrättsliga konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen.

Handlingarna revideras.

Kartan justeras så att det tydligare framgår vilka fastigheter som inte omfattas av plan och att gällande planer omfattar större områden än planområdet.

Handlingarna revideras.

Planbeskrivningen förtydligas med informationen.

Handlingarna revideras.

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Grundkarta

Väldigt många höjdangivelser finns i grundkartan vilket bitvis försvårar läsningen av denna. Kanske kan en del av dessa tas bort?

Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Handläggning enligt vilken lagstiftning

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som ska tillämpas

Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Remissinstanser

3. Räddningstjänsten sydost, 2024-12-16

I kommunens kommentar till räddningstjänstens yttrande står att det får vara max 150 meter till

Kommunens kommentar

Kommunen har kontrollerat att gällande planer går att genomföra efter att den aktuella detaljplanen vunnit laga kraft.

Placeringen av bestämmelser och grundkartans kartografi har justerats för att mängden höjdangivelser inte ska försvåra läsningen av detaljplanen regleringar.

Handlingarna revideras.

Information om vilket utskriftsformat som ska användas för den angivna skalan finns i plankartans nedre vänstra hörn. Skalstocken kompletteras med information om vilken skala den gäller för.

Handlingarna revideras.

Information om att detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglag 2010:900 införs i planhandlingarna.

Handlingarna revideras.

Information om att detaljplanen handläggs enligt Boverkets allmänna råd 2014:5 införs i planhandlingarna.

Handlingarna revideras.

Planen följer ej råden om digital planbeskrivning eftersom den har startats upp 2015.

Kommunens kommentar

brandpost. Detta stämmer ej och följande förtydligande bör göras:

Enligt gällande normer ska räddningstjänsten inte ha längre än 75 meter till närmsta brandpost. Det ger ett maximalt avstånd mellan brandposter på 150 meter.

I övrigt har räddningstjänsten inget att erinra i ärendet.

4. Trafikverket, 2024-01-17

Trafikverket har vid tidigare samråd inte meddelat invändningar mot föreslagen detaljplan. Inga ändringar har gjorts som ändrar Trafikverkets bedömning, Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan.

5. Borgholm Energi AB, 2024-04-08

Vi har inga ytterligare synpunkter, eftersom det står i PM Trafik att vändplaner ska ha en radie av ca: 10m, för att avfallsfordon inte ska behöva backa i området.

Kommunens kommentar

Planhandlingarna förtydligas med att brandposter ska anläggas enligt räddningstjänstens gällande norm.

Handlingarna revideras.

Noteras.

Noteras.

Föreningar

6. Furuhälls vägförening, 2024-01-10

Styrelsen för Furuhälls vägföreningsområde vill lämna följande synpunkter på ovannämnda detaljplan uppdelad i följande aspekter:

1. Vägföreningens övervägande och synpunkter på detaljplanen för Kolstad 39:33 som helhet
2. Vägföreningens övervägande och synpunkter på det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet.

Generellt så tycker vi, att planen är väl genomarbetad och vi noterar med tillfredsställelse de förbättringar som skett sedan samrådet vad gäller vägsträckning. Dock är det ett antal punkter, som enligt vårt förmenande kvarstår sedan samrådsskrivelsen 2020-02-18 och som vi vill se ändrade, samt klargörande av tillkommande aspekter för bl.a dagvatten och säkerhet.

Kommunens kommentar

1. Vägföreningens övervägande och synpunkter på detaljplanen:

a. Vi påpekade tidigare att nuvarande vägförrättning innebär att fastigheterna i nordvästra delen av området inte tillhör Furuhälls vägförening. Furuhälls vägförening är endast beredd att ansvara för fastigheter inkluderade i nuvarande Östra Bergklintsvägen och Parkvägen enligt befintlig vägförrättning. I det fall de bortre fastigheterna (utanför Furuhälls vägförenings område) ska bebyggas behöver de således ombesörjas av Kolstads vägförening genom förlängning av Ottos gata.

b. Vändplatsen i slutet av Östra Bergklintsvägen har förlängts jämfört med nuvarande vändplats. Den nya platsen är nu belägen i en sluttning med svår anpassning vad gäller anslutning till fastighet och vändplats. Denna lösning bör tydligt förklaras vad gäller ovanstående punkter samt påverkan på miljön.

c. Trafikvolymen i trafikutredningen bedömer vi som för låg vad gäller dygnstrafiken under säsong. Under sommarmånaderna och storhelger är antalet boende per fastighet långt över de 1,8 som nämns i trafikutredningen, vilket måste tas i hänsyn vid beräkning av maxflöde. Till det kommer att antalet fastigheter ökar med totalt ca 60%.

d. När det gäller dagvattenflöden så är vår uppfattning att diken parallellt med Parkvägen och Östra Bergklintsvägen kulverteras i sin helhet (övertäckas) av säkerhetsskäl, hygienskäl (råttrisker) och inte minst tillgänglighet för boende. Vidare bör lågpunkten för vattendammen klargöras ur säkerhetsperspektiv för barn mm. Föreningen efterfrågar här en skötselanvisning för dagvattenområdena så att dessa fungerar som avsett. Detta också för att förstå tillkommande kostnader som föreningen har att finansiera.

Kommunens kommentar

Kommunens bedömning är att trafiken från samtliga föreslagna nya fastigheter behöver nyttja vägnätet inom Furuhälls vägförening för att nå allmän statlig väg. Standarden på vägnätet klarar den tillkommande trafiken utan att kapacitetsproblem uppstår, men framförallt är korsningen mellan vägföreningens vägnät och allmän statlig väg utformad så att god trafiksäkerhet kan uppnås. Korsningen mellan vägnätet som förvaltas av Kolstads vägförening och allmän statlig väg har låg standard och bör inte belastas med mer trafik utan större trafiksäkerhets- och kapacitetsåtgärder.

Plankartan justeras så att vändplatsen flyttas något västerut för att bevara så mycket som stigen och slänten som möjligt. Placeringen av vändplanen har anpassats för att säkra tillfart och bland annat fastighetsnära sophantering för fastigheten Kolstad 10:4.

Handlingarna revideras.

Trafikutredningen har tagits fram av senior trafikkonsult som använt gängse verktyg för att beräkna nuvarande och tillkommande trafikflöden i området. Kommunen finner ingen anledning att tvivla på presenterade trafikflöden. I trafikutredningen anges att presenterade flöden har relativt stor osäkerhet och att redovisade framtida trafikflöden ska ses som maxflöden. Kommunens bedömning är att trafikflödena rimligtvis blir lägre på grund av planområdets strategiska placering med goda möjligheter att till fot eller med cykel nå viktiga målpunkter såsom service, kollektivtrafik och rekreationsområden.

Dagvattenanläggningar kommer utformas i enlighet med allmänt råd i boverkets byggregler (BBR) med flacka stränder/sluttningar för att minimera risken för olycksfall.

Kommunen har bedömt att en öppen dagvattenlösning med rening och så kallad trög fördröjning är mest lämplig. Diken med flacka slänter har bättre kapacitet att avleda stora mängder vatten jämfört med slutna rörledningar. Kommunen bedömer inte att öppna diken med flacka dikesslänter och ett maximalt djup på 0,75 meter innebär en säkerhetsrisk.

e. Då tomterna pga dagvattenledningen vid Parkvägen åter har minskats till 900 kvm anser vi att de är för små och bör ökas till 1100 kvm som är normalstorleken i området. Vidare så bör taklutningen minskas från 45 grader till ca 30 grader (sadeltak) för att mer gestalta övrig bebyggelse. Till detta kommer att större tomtyta ökar möjligheterna för framtida ägare att utveckla ett initialt fritidsboende till permanent boende genom tillbyggnad.

f. När det gäller skötsel så har Furuhälls vägförening bedömt att den ska sköta området såsom vi idag sköter övriga grönområden i vägföreningsområdet (inkl stenbrottet). Med hänsyn till att området har kalhuggits under detaljplaneprocessen så vill föreningen ha en skötselanvisning om hur området ska skötas med anledning av detta. I nuvarande läge vill föreningen att träd/ skog delen delvis återställs (gravarna bör sannolikt vara grönområde. Kostnader för anläggning av dessa områden ska ingå i detaljplaneprocessen och därefter överlämnas till föreningen.

g. Brandvattenförsörjning, innebär detta någon ökad risk som ska beaktas ur säkerhetsperspektiv med anledning av ökat antal tomter? Var vänliga tydliggör detta.

h. Vad gäller områdets karaktär så ser vi att det fortsatt ska ha karaktären som fritidsområde, vilket innebär att nuvarande vägstandard bibehålls. Vidare så ses inget behov av vägbelysning. Parkvägens trafikvolym ökar med ökat slitage som ett resultat, varför vägen behöver förstärkas.

Kommunens kommentar

Kommunen har i dagvattenutredningen efterfrågat enkla lösningar med minimalt underhåll för att dagvattenhanteringen också ska fungera över tid.

Underhåll regleras i bildandet eller omprövandet av GA och tillsynsansvaret åligger kommunen.

Vid detaljplanering av mark behöver kommunen säkerställa en effektiv markanvändning. Eftersom mark mellan bostadsfastigheterna och parkvägen kommer utgöras av ett öppet dagvattendike kommer gaturummet och bebyggelsen fortfarande upplevas som "luftig". Eftersom det framförallt är fastigheternas bredd mot gata som avgör hur luftigt ett område upplevs bedömer kommunen att när djupet på fastigheterna minskar till följd av dagvattenåtgärder kan också minsta tillåtna fastighetsstorlek minskas utan att det påverkar upplevelsen av området negativt.

Planbestämmelsen om taklutning justeras så att största tillåtna taklutning minskas till 30 grader. Bestämmelse om utformning f_1 som reglerar att huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak införs förutom för fastigheterna Kolstad 10:47, 10:90, 10:53, 10:54, 10:55 och 10:56.

Handlingarna revideras.

Inom fornlämningsområdet bör föreningen kontakta kulturmiljöenheten på länsstyrelsen för att utreda hur dessa grönområden ska skötas på bästa sätt för att allmänheten ska kunna förstå platsens betydelse för Ölands historia. I exploateringsavtalet anges att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. Ett avtal har upprättats mellan vägföreningen och exploatören där parterna är överens om hur allmän plats ska anläggas.

Räddningstjänstens riktlinjer för avstånd till brandposter ska följas och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

I exploateringsavtalet anges att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. Ett avtal har upprättats mellan vägföreningen och exploatören där parterna är överens om hur allmän plats ska anläggas.

2. Vägföreningens övervägande och synpunkter på det till detaljplanen hörande exploateringsavtalet.

Det tillhörande exploateringsavtalet berör området i stor utsträckning för att kunna hantera ökad trafikmängd. Detta då området ligger i slutet av vägföreningens vägar. Behoven ses främst för Kvarnbacken, 2-3 mötesplatser samt överenskommen belysning. Därtill så måste en skötsel-överenskommelse ske för trafik under exploateringsfasen. Detta med hänsyn till att området är i slutet av vägföreningens ansvarsområde.

Krav på genomförandeåtgärder som måste ändras i plan- och exploateringsavtal

a. Finansiering och genomförande inklusive slitage av tillfartsvägarna.

b. Avgränsningen mellan vägföreningarna för "de nordvästra fastigheterna", det vill säga bibehållande av nuvarande gränser mellan vägföreningarna.

c. Det ökade slitaget som till följd av den tunga trafiken under anläggningstiden av området (detta troligen under flera år), kommer att ställa tydliga krav på skyndsamt återställande. Detta löpande under hela anläggningsperioden

Kommunens kommentar

I exploateringsavtalet anges att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. Ett avtal har upprättats mellan vägföreningen och exploatören där parterna är överens om hur allmän plats ska anläggas.

I exploateringsavtalet anges att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. Ett avtal har upprättats mellan vägföreningen och exploatören där parterna är överens om hur allmän plats ska anläggas.

Kommunens bedömning är att trafiken från samtliga föreslagna nya fastigheter behöver nyttja vägnätet inom Furuhälls vägförening för att nå allmän statlig väg. Standarden på vägnätet klarar den tillkommande trafiken utan att kapacitetsproblem uppstår, men framförallt är korsningen mellan vägföreningens vägnät och allmän statlig väg utformad så att god trafiksäkerhet kan uppnås. Kommunen bedömer att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen är bäst lämpade för ökade trafikmängder.

Det innebär att gränsen för den gemensamhetsanläggning Furuhälls vägförening förvaltar behöver justeras. Den gemensamhetsanläggning Kolstadsområdets vägförening förvaltar omfattar bara vägnätet och berörs därför inte.

I exploateringsavtalet anges att exploatören ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats i enlighet med vägföreningarnas specifikationer eller standard. Ett avtal har upprättats mellan vägföreningen och exploatören där parterna är överens om hur allmän plats ska anläggas.

Sakägare

7. Kolstad 10:52 och Kolstad 10:89,
2025-01-15

1. Förhållande till gällande vägar och vägföreningar

Detaljplanen synes ha upprättats efter andra förutsättningar än de gällande vad avser vägar och angränsningen till Kolstad vägförening. Vi vill starkt understryka att fastigheter hörande till respektive Furuhälls och Kolstads vägföreningar skall fortsatt tillhöra och avledas från dessa vägföreningar.

a. Flera av tomterna på båda sidor av den förlängda Parkvägen är olämpliga att bebyggas. Det är inte seriöst att planera bostäder på mark i ett område som utgöres av våtmark. Dessutom har flertalet av tomterna hamnat inom Kolstads vägföreningsområde. Dessa tomter bör istället förbli natur, så att den fridlysta långbensgrodan och den ävenledes fridlysta stora salamandern, som setts där, kan få leva kvar. Därigenom skulle behovet av föreslagna dräneringskärl kunna utgå. Tomterna utmed förlängda Parkvägen inlades i detaljplanen i hast som ersättning för de ursprungligen planerade tomterna utmed Östra Bergklintsvägen. Dessa ursprungliga tomter hade ej godkänts av arkeologiska skäl. Om de ovan angivna tomterna utmed Parkvägens förlängning fick utgå skulle detaljplanen därigenom betydligt förenklas, då Parkvägen ej skulle behöva förlängas och förmodad framtida konflikt med Kolstad vägförening skulle kunna undvikas.

b. Vad gäller dagvattenflöden är det vår absoluta önskan att hela det föreslagna diket utmed Östra Bergklintsvägen måste som helhet övertäckas dels av säkerhetsskäl dels för att inte attrahera råttor och ormar m.m. På 70-talet var det ett öppet dike, som drog till sig råttor och ormar och som därför senare övertäcktes.

c. Tomtremsan (betecknad natur på detaljplanekartan) mellan fastigheterna Kolstad 10:89 och Kolstad 10:90) är en avstyckning från Kolstad 10:89 som gjordes av lantmätare

Kommunens kommentar

Kommunen föreslår ingen förändring avseende befintliga fastigheters anslutning till områdets vägföreningar. Tillkommande bebyggelse föreslås utnyttja Furuhälls vägförenings vägnät för att nå allmän statlig väg.

Kommunen bedömer att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen är bäst lämpade för ökade trafikmängder.

Kommunen har bedömt markens lämplighet och funnit att området är möjligt att bebygga. Området utgörs inte av våtmark men däremot blir vatten stående i lågpunkter under årets blötare månader. Föreslagen dagvattenhantering är utformad för att gynna groddjur och åtgärderna är nödvändiga även om aktuell del av planområdet inte skulle bebyggas.

Eftersom den gemensamhetsanläggning Kolstadsområdets vägförening förvaltar bara omfattar vägnätet tillhör aktuell del av planområdet inte någon gemensamhetsanläggning och kommunen har bedömt att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen är bäst lämpade för ökade trafikmängder.

Kommunen har bedömt att en öppen dagvattenlösning med rening och så kallad trög fördröjning är mest lämplig. Diken med flacka slänter har bättre kapacitet att avleda stora mängder vatten jämfört med slutna rörledningar. Kommunen bedömer inte att öppna diken med flacka dikesslänter och ett maximalt djup på 0,75 meter innebär en säkerhetsrisk.

Länsstyrelsen undantog markremsan från fastställelse av byggnadsplanen för att kunna sammanbinda naturområdena. Kommunen har inte gjort någon annan bedömning än länsstyrelsen och

Drevinger vid lantmaterienheten i Kalmar 1974. Denna avstyckning var en förutsättning för att lagfart skulle beviljas för fastigheten Kolstad 10:89. Motivet härför var att en naturgång skulle bildas för att sammanbinda naturområdet Kolstad 39:33 med naturområdet Kolstad 39:1. Då Kolstad 39:33 ändras från naturområde till kvartersområde ändras den gjorda förutsättningen att naturgång skall finnas över fastigheten Kolstad 10:89. Den aktuella tomtremsan som naturgång anser vi därför skall återgå till fastigheten Kolstad 10:89, när detaljplanen för Kolstad 39:33 har antagits.

2. Arkeologiska förhållande

Senaste arkeologiska undersökningen 2023 (Museiarkeologi sydost/Kalmar läns museum) kunde svårligen genomföras till följd av att delar av området var vattensjukt (se rapporten sid. 10-11). Det är därför osäkert om hela det sydöstra exploateringsområdet är ordentligt undersökt. En del av området klassades som bevakningsområde.

8. Kolstad 10:93 och 39:27, 2025-01-01

Vi har synpunkter på föreslagen omfattning av naturmark respektive gatumark alldeles intill fastigheten Kolstad 10:93 i planområdets nordvästra del enligt följande.

Utefter fastighetens gräns i nordost mot Östra Bergklintsvägen finns idag ett grönområde som, utom längst i norr, är bevuxet med träd av varierande slag (främst björk, oxel, sälg och tall). Området är bredast i norr och smalnar sedan av söderut för att helt övergå i vägren vid vår fastighets sydöstra gräns. Strax söder om grönområdets mitt finns ett avbrott för infarten till vår fastighet.

Vi har nu sett att i det senaste detaljplaneförslaget, till skillnad mot tidigare förslag, har hela grönområdet söder om vår infart föreslagits som gatumark. Vid

Kommunens kommentar

remsan omfattas i aktuellt planförslag av allmän platsmark för natur. Eftersom markområdet omfattas av allmän platsmark är det inte möjligt att tillföra det till fastighet för bostadsändamål. Markområdet kommer ingå i den gemensamhetsanläggning som Furuhälls vägförening förvaltar.

I rapporten beskrivs att låglänt område var mycket fuktigt vid tillfället för förundersökningen våren 2019. Vid aktuell undersökning 2023 var det torrare.

I schakttabellen på sida 29 och framåt framgår inte att något av schakten varit för blöta för att undersöka.

Området som klassas som bevakningsområde ligger i anslutning till det södra fornlämningsområdet som slututgrävdes 1980.

Kommunen bedömer att området är undersökt i den omfattning länsstyrelsen har efterfrågat och Länsstyrelsen har inte haft några synpunkter på detta under granskningen.

informationsmötet 2024-12-18 förklarades detta, såvitt vi uppfattade saken, med att åtgärden skett för att lösa infartsfrågan vid en eventuell delning av fastigheten i framtiden.

I denna södra del av grönområdet växer idag en grupp med förhållandevis unga björkar som utgör ett lummigt och trevligt inslag i naturmiljön vid infarten till planområdet och på våren blommar här bl.a. gullvivor. Det finns enligt vår mening inte någon som helst anledning att ange denna södra del av grönområdet som gatumark i detaljplanen. Detta av följande skäl.

Någon delning av fastigheten är inte aktuell inom den framtid vi kan överblicka och påverka. Vi anser därför att inplanering av ytterligare infarter till fastigheten är onödigt i detta skede. Den frågan borde kunna vänta till dess att delning blir aktuell om den nu någonsin blir det.

Om det trots detta, redan nu i detaljplanen, skulle behöva anges var en tänkt infart vid en eventuell delning skulle kunna förläggas anser vi följande. Det är rimligt att anta att fastigheten delas i två lika stora delar. Den nuvarande infarten kommer då naturligt att höra till den del där byggnaden idag finns och den nya avstyckade delen behöver då en ny infart norr om vår nuvarande infart.

Vi föreslår därför att en sådan infart/gatumark anges till vår fastighets nordöstra hörn, d.v.s. i nuvarandegrönområdes norra del. Här i denna del finns inga träd eller buskar, utan den består endast av gräsmark och skulle således vara lämplig som infart utan att några träd skulle behöva tas bort. Och då blir den tänkta infarten placerad på motsvarande sätt som vår grannfastighet i norr Kolstad 7:68 har sin infart placerad.

Rent allmänt kan dessutom sägas att mot bakgrund av den trädavverkning som skett i den centrala delen av planområdet bör man vara rädd om de träd som finns kvar och därför vara ytterst försiktig med att förvandla grönområden till gatumark.

Kommunens kommentar

Inom område för gata är det möjligt att anlägga diken och bevara växtlighet. Gators utformning bestäms av vägföreningen i samråd med sina medlemmar och på ett sätt som kan säkra sophantering och räddningstjänstens möjlighet att nå all bebyggelse. Vändplaner och gator kan i genomförandet vara mindre än det i detaljplanen reglerade markområdet för gata, men inte större.

Kommunen behöver vid planläggning säkra en långsiktigt hållbar bebyggelse och infrastruktur. Eftersom en detaljplan gäller tills den upphävs, nuvarande byggnadsplan är drygt 50 år och eftersom regler för exempelvis sophämtning, snöröjning och räddningstjänstens möjlighet att rycka ut i området har en tendens att ändras över tid behöver planförslaget ta höjd för framtida samhällsutveckling.

Kommunen delar synpunkten att det är viktigt att bevara de träd som finns kvar i området, men det finns ingen motsättning i att bevara träden och att marken är planlagd för gata.

Illustrationen justeras för att förtydliga kommunens intentioner.

Handlingarna revideras.

Det skulle väl inte heller vara helt omöjligt att vid en eventuell framtida delning i två fastigheter göra avstyckningen och infarterna på så sätt att de båda fastigheterna nås via en gemensam passage genom grönområdet. Någon ytterligare infart/gatemark utöver den nu befintliga skulle då inte behöva tas in i detaljplanen.

Hur som helst skulle den nu i planförslaget markerade gatemarken, söder om vår nuvarande infart, inte kunna fungera som infart vid en eventuell framtida delning av fastigheten. En markering som naturmark, d.v.s. grönområde som det är idag, skulle bidra till att björkarna får vara kvar som ett välkomnande och trevligt inslag i planområdets naturmiljö. Detta är särskilt viktigt eftersom så pass många träd i området redan har avverkats.

Sammanfattningsvis vill vi att det nuvarande grönområdet mellan Östra Bergklintsvägen och vår fastighet Kolstad 10:93 i sin helhet kommer att vara naturmark i detaljplanen. Möjligen med avbrott för befintlig infart och för en, vid eventuell framtida delning, tänkt infart längst i norr i grönområdet. För att rätt förstå våra ovan redovisade synpunkter rekommenderar vi planförfattarna att göra ett besök på platsen.

9. Kolstad 10:65 och 10:64, 2025-01-20

Generellt

Underlaget på kommunens hemsida är på totalt 299 sidor, och översiktsplanen är på ytterligare 162 sidor, totalt 462 sidor. Det är förstås en utmaning för oss att bemöta, som heltidsarbetande och med andra engagemang. När det sedan visar sig att samtliga felaktigheter och utelämnad information stöder en exploatering, då har vi en stor utmaning i att bemöta och kommentera underlaget. Med det sagt så hoppas vi att det finns en förståelse för eventuella brister i våra kommentarer.

Agerande

Den bild vi boende får av exploatören genom dennes agerande över tid visar på en total brist på respekt för natur, boende och kommun. Detta visar sig till exempel genom exploatörens agerande att skicka ansökan om slutavverkning till fel myndighet trots att man

Kommunens kommentar

som exploatör är väl insatt i processer, och på det sättet genom brist i myndigheternas hantering, tycka sig ha rätt att avverka skogen på fastigheten. Kommunen konstaterar själva i sin dokumentation att avverkningen var otillåten. ”*Det stora centrala grönområdet var tidigare bevuxet med framförallt björk och alm. 2021 kalavverkades dock området otillåtet av markägaren*”¹.

Agerandet åtalsanmälades av kommunen men åtal föll på att det inte kunde bevisas att exploatören med uppsåt skadat naturvärden. Exploatören har efter detta, vid upprepade tillfällen, röjt hela fastigheten längs marken, helt utan att beakta tidigare händelseutveckling. Efter åtalsanmälan kan bristande kännedom om existerande naturvärden näppeligen hävdas. Inte någon som helst respekt har visats de naturvärden som finns. De boende har heller inte visats någon som helst respekt, då alla aktiviteter skett utan någon som helst information. Inte heller kommunen har visats någon respekt, de har varit helt ovetande om aktiviteterna då vi boende kontaktat dem

För oss boende framstår det som en demonstration från exploatören sida, att man inte bryr sig om något, utan fortsätter sitt agerande utan någon som helst respekt för natur, boende eller kommun.

Förmildrad bild

Det underlag som finns i form av olika dokument innehåller felaktigheter, och i flera fall saknas väsentlig information. De felaktigheter och utelämnad information som vi sett, målar samtliga upp en ”förmildrande bild” av situation, inte någon av de identifierade felaktigheterna eller bristerna visar upp en ”försvarande” bild. Detta leder till en fara att den som läser underlaget utan att känna till bakgrund, felaktigheter eller brister, bildar sig en uppfattning på en felaktig grund.

Tonen i flera av dokumenten är påfallande positiv, och gör att man till exempel snarast får ett intryck av att man gör den hotade långbensgrodan en tjänst! I själva verket om man går till fakta, ”Åtgärdsprogram för långbensgrodan”², konstateras att av de hot som långbensgrodan utsätts för så tas som orsaker till

Kommunens kommentar

Kommunen har vid planläggning av mark att beakta dess lämplighet och att väga allmänna och enskilda intressen. Hur processen ska gå till är tydligt formulerat i plan- och bygglagen och kommunen följer lagstiftningen.

tillbakagång och hot upp just kalavverkning, sönderkörning, och anläggande av stugområden³.

Utelämnade uppgifter visar sig till exempel i uppräknings av hotade arter innehåller ett mycket litet antal, medan det i verkligheten finns ett betydligt större antal hotade arter. Detta målar upp en ”förmildrande” bild av förutsättningar, och är en brist för den som ska bilda sig en uppfattning utifrån underlaget. Borgholms kommuns dokument ”Undersökning av betydande naturvärden⁴”, tar upp fyra⁵ arter. I själva verket är det ett betydligt större antal skyddsvärda arter det rör sig om. Genom att utelämna dessa får läsaren en kraftigt ”förmildrad” bild av situationen. I dokumentet väljer man också att inte kryssa för rödlistade arter, vilket inte är korrekt, då flera av arterna finns med på rödlistan och följaktligen omfattas av skydd enligt bland annat internationella konventioner.

Felaktiga uppgifter visar sig till exempel genom att en utredning av långbensgrodan förekomst, talar om att den på sikt kan vandra in på fastigheten medan den i verkligheten finns och alltid har funnits på fastigheten. Utredningen talar också om att lek på sikt kan tänkas i de dammar som kommer att anläggas. Verkligheten är att långbensgrodan redan leker och alltid har lekt på fastigheten.

Kommunens kommentar

För exploateringsområdet på fastigheten Kolstad 39:33 finns 26 inrapporterade fynd av 10 olika arter mellan april 2021 och december 2024. Bland arterna finns silvreviol, långbensgroda och vattensalamander. En inventering eller bedömning av påverkan på dessa arter har gjorts i planarbetet. De arter som inrapporterats innan avverkningen som skedde hösten 2021 har inte återfunnits i den kompletterande naturvärdesinventeringen efter avverkning varför kommunen inte tagit hänsyn till dessa.

Ekoxe och vanlig snok är de två arter som rapporterats in efter avverkning och som kommunen inte omnämnt i handlingarna. Ekoxen trivs i öppna, solbelysta områden med framförallt gammal ek och rötad ekved i marknivån. Kommunen bedömer det därför osannolikt att lämpliga livsmiljöer finns inom den del av planområdet som föreslås att exploateras. Att ekoxen kan finnas vid solbelysta ekar på befintliga bebyggda fastigheter är däremot sannolikt. Ekoxen bedöms dock inte påverkas negativt av planförslaget.

Vanlig snok påträffas vanligen vid vatten eller fuktmarker såsom sjöar, moss- eller myrmarker. Arten kan vandra över stora områden mellan våtmarker. Under näringsperioden är den knuten till platser med grodor, paddor eller fisk och under sommarens äggutvecklingsperiod till platser med förmultnande vegetation eller annan lämplig varm och fuktig mark. Arten övervintrar ofta i steniga områden långt från vatten. Vanlig snok bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Information om ekoxe och vanlig snok införs i planbeskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan.

Handlingarna revideras.

Informationen om långbensgrodan har förtydligats.

Handlingarna revideras.

Andra felaktiga uppgifter visar även de en förmildrad bild vad gäller områdets värde för boende och besökare i Borgholm. Det konstateras till exempel att "Området har inte tidigare använts för rekreation"⁷. Detta är fel då man ofta sett folk som plockat olika saker, såsom allemansrätten bjuder in till. Det fanns till och med en skyltad vandringsled över fastigheten, som kunde användas av det stora antalet flanörer som promenerar i området eller är på väg mellan Borgholm och Köpingsvik.

Vidare lyfts inte i underlaget att förslaget strider mot gällande översiktsplan⁸, medan den gör det på flera punkter. I översiktsplanen fastställs att förekomst av fridlysta arter är hindrande för bebyggelse, något som denna detaljplan bryter mot. Vidare slås det fast att ny bebyggelse ska harmonisera med befintlig. Se vidare i avsnittet "Koppling Borgholms kommun översiktsplan". Området Furuhäll karakteriseras mycket av den stora mängd träd som finns på enskilda fastigheter och mellan fastighet, vilket ger området dess lummiga karaktär. Den totalavverkning som skett, för tankarna snarast till ett område som Björkviken, vilket har en väsentligt annan karaktär. Även detta ett klart avsteg från gällande översiktsplan.

Ställningstagande från kommunen gentemot agerande

Det finns ett stort signalvärde i hur kommunen ställer sig till exploatörens agerande. Även om det inte gått att fälla exploatörerna åtalsmässigt måste kommunen ha en åsikt om vad som är ett korrekt agerande och vilket agerande som inte accepteras. Markerar man inte i detta flagranta fall, så säger man att det för övriga aktörer i framtiden är ett acceptabelt handlingssätt att utan respekt för natur, boende, kommun och regelverk, se till att röja undan sådant som är skyddsvärt för att skapa ett utgångsläge för fortsatt handläggning där det inte finns något skyddsvärt att ta hänsyn till.

Ekonomiska aspekter

Av dokumentet "Kolstad 39:33 m.fl. Detaljplan ny bostadsändamål"⁹, anges att syftet med detaljplanen är att till skapa ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende. Det är därför viktigt att titta

Kommunens kommentar

Kommunen har att beskriva nuläget inom planområdet och viktiga aspekter i dess omgivningar. Området används inte längre för rekreation.

Skrivningen om att området aldrig används för rekreation utgår.

Handlingarna revideras.

Kommunen delar synen på att kalavverkningen ändrar områdets karaktär, men eftersom trädgårdning enbart i undantagsfallet kan regleras med de verktyg kommunen har att tillgå utifrån plan- och bygglagen är det markens lämplighet och att översiktsplanen pekar ut området som prioriterat utredningsområde för förtätning som styr kommunens planläggning.

Kommunen har sett över rutiner och tydliggjort informationen i till exempel planbeskedsbeslut och på hemsidan. Den här typen av händelser polisanmäls alltid av kommunen.

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. I kommunens tillväxtstrategi pekas Borgholm-Köpingsvik ut som intressanta att utveckla på grund av närhet till förskola, skola, affär, service och kollektivtrafik men också på grund av närhet till friluftsliv och rekreation. Kommunen har bedömt att den mark som föreslås för bostäder är lämplig för ändamålet.

på vad som är känt vad gäller hur många permanentboende som en exploatering i området leder till. Fakta finns från tidigare exploateringar.

En jämförelse med ett geografiskt närliggande område som exploaterats kan ge en uppfattning om den förväntade ekonomiska effekten. Det senaste området som exploaterades i Kolstad är Rändelgatan och Söderhorvagatan.

Adress	Antal fastigheter	Antal fastboende
Rändelgatan	8	0
Söderhorvagatan	9	0
Totalt	17	0

Det statistiska underlaget är förstås lite, och det ligger nära till hands att inkludera det områden som exploaterades dessförinnan i Kolstad, Torstens gata och Håpegatan.

Adress	Antal fastigheter	Antal fastboende
Torstens gata	6	1
Håpegatan	6	0
Totalt	12	1

Den samlade bilden av dessa områden är:

Antal fastigheter	Antal fastboende
29	1

Ovanstående beräkningar bygger på vår vetenskap och våra observationer, och inga kontroller mot register eller likande har skett, varför vi reserverar oss för eventuella fel.

Det är dessutom så att den fastboende på Torstens gata inte är inflyttad i kommunen, utan har flyttat dit från en annan plats i kommunen. Det förväntade ekonomiska utfallet är med andra ord noll.

Absolut måste det finnas fall där sådant som är skyddsvärt får stå tillbaka för exploatering, men då måste det som ofras stå i proportion till det som vinnas. I detta fall finns flertalet skyddsvärda arter att ta hänsyn till, en del med mycket stort skyddsvärde, efterlevnad av översiktsplan och respekt för gällande

Kommunens kommentar

Kommunen har som ambition att öka andelen permanentboende men kan inte styra detta i detaljplan. Däremot kan byggrätten formuleras så att permanentboende blir möjligt.

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. Att förtäta redan bebyggda områden är att betrakta som en effektiv markanvändning istället för att ta i anspråk jungfrulig mark utanför den befintliga

processer, boende och kommun. Det som skulle vinnas genom att tillåta exploatering står inte alls i proportion till det som offras, och det förväntade ekonomiska tillskottet är noll.

Koppling Borgholms kommun översiktsplan

Översiktsplanen¹⁰ fastställer hur man ska förhålla sig till fridlysta arter, och ger exempel på sådana. Av de sex exempel som ges på arter återfinns tre på fastigheten – och ytterligare ett antal arter som inte ges som exempel.

I översiktsplanen sägs (citat)¹¹

”Ett antal djur- och växtarter är fridlysta (1–3 §§). Dessa djur får inte skadas, fångas eller dödas och för växterna gäller att de inte får skadas eller tas bort och inga delar från växten får samlas in. Exempel på fridlysta djur som finns på Öland är hasselsnok, långbensgroda och större ekbock. Fridlysta växter är t. ex. våradonis, gulkronill och samtliga orkidéarter.”

Detaljplanen bryter därmed klart mot översiktsplanen vad gäller detta.

Vidare sägs i översiktsplanen att bebyggelse ska anpassas till den befintliga miljön (citat)¹²:

”Ny exploatering inom tätorten fordrar detaljplan. Tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning.”

Området i Furuhäll karakteriserades av höga träd på fastigheter och mellan fastighet, och stora sammanhängande områden med höga träd. Den beredning av marken som är gjord för tankarna närmast till ett område som Björkviken eller liknande. Ett i alla väsentligheter annorlunda område. Inte på något sätt kan man säga att detta harmoniserar med befintlig bebyggelse. Även detta strider på ett tydligt sätt mot översiktsplanen.

Kommunens kommentar

bebyggelsen. Kommunen har i planläggning att bedöma markens lämplighet och har bedömt marken som lämplig för bostadsändamål. Länsstyrelsens yttrande styrker kommunens bedömning.

Vid planläggning ska hänsyn tas till fridlysta djur och växter oavsett vad som anges i kommunens översiktsplan. Kommunen gör bedömningen att fridlysta arter ej påverkas av planläggningen då hänsyn tagit till bland annat långbensgrodan förekomst i området.

Kommunens ambition har varit att den nyttillkommande bebyggelsen ska harmonisera med den befintliga, men det finns väldigt små möjligheter att reglera natur och växlighet i Plan- och bygglagen.

Kommunens kommentar

Kommunens kommentar

Kommunens kommentar

Ovanstående foton: Områdets karaktär, innan kalavverkning men efter omfattande röjning

**Kommunens kommentar**

Det är inte bara avsaknad av träd som ger bostadsområden dess karaktär utan också hur byggrätter är formulerade i förhållande till fastighetsstorlek. I de bostadsområden som finns på fotografierna är exploateringsgraden upp till 35 % av kvartersmarken att jämföra med aktuellt planförslag där exploateringsgraden föreslås vara knappt 20 % av kvartersmarken.

Kommunens kommentar



Kommunens kommentar

Ovanstående foton: Områdes karaktär, potentiellt svarande mot kalaverkningen

Det finns en fara i att inte belysa att dokumentation strider mot översiktsplanen. För den som inte sätter sig in i underlaget och ser att det inte stämmer, målas en felaktig bild upp, ännu en "förmildrande" bild, av att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen – vilket den gör på flera sätt.

I arbetet med framtagande av ny översiktsplan för Borgholms kommun, har kommunen framhållit att det är ett viktigt dokument för framtida utveckling av kommunen och stora

Kommunens bedömning är att förslaget till detaljplan är förenlig med kommunens översiktsplan.

resurser har lagts på att informera om arbetet och att få medborgare att engagera sig i framtagande.

Vilket också många medborgare gjort genom att lägga tid och möda på att sätta sig in i arbetet och komma med kommentarer, inspel och delta i möten. Att då samtidigt i agerande visa att översiktsplanen, det är något som inte spelar någon roll om en exploatör väljer att kortsluta den process som finns, och att inte ta någon hänsyn till översiktsplanen. Det är i det närmaste ett hån mot oss som lagt tid och möda på att engagera oss i arbetet med en ny översiktsplan.

Synpunkter förslag

Gällande förslaget på detaljplan, har vi en del kommentarer om fastigheten ändå skulle exploateras.

Vad gäller Parkvägen, så bör den med tanke på den kraftigt ökade trafiken beläggas med asfalt.

Vad gäller höjden på byggnader så bör den vara lägre ”i mitten” av området än i kanterna. Den föreslagna höjden på byggnader bör gälla längs kanterna, och för byggnader ”i mitten”, det vill säga på fastigheten som nu är föreslagen för exploatering, bör vara väsentligt lägre, för att inte bli för dominerande.

Vidare så bör takvinkel på hus regleras för att passa in i befintlig bebyggelse, och inte tillåtas vara spetsigare. Den föreslagna tillåtna takvinkeln på 45 grader bör i stället begränsas till 30 grader.

Ett av argumenten för att tillåta exploatering av fastigheten är att locka fler fastboende. För att vara attraktiv då, bör tomtstorleken tillåta en framtida utbyggnad av hus. Nuvarande föreslagna tomtstorlek är för liten för detta, när yta räknats bort för täckta diken – vilket det av flera anledningar bör vara. Detta medför att antalet tomter blir färre än det föreslagna antalet.

Önskvärd utveckling

En önskvärd utveckling av ärendet är att kommunen tar ställning mot det sätt som exploatören agerat på. Området skulle aldrig ha kommit i fråga för exploatering. Att då

Kommunens kommentar

Den 17 mars 2025 antogs en ny översiktsplan för Borgholms kommun som ersätter tidigare översiktsplan och fördjupade översiktsplaner. Planbeskrivningen har uppdaterats och kommunen bedömer att detaljplanen också överensstämmer med gällande översiktsplan.

Exploatören och Furuhälls vägförening tecknar, innan antagandet av detaljplanen, en överenskommelse om vilken standard vägarna inom planområdet ska hålla.

Kommunen bedömer att det är viktigt att området uppfattas som en helhet och det är därför motiverat att ha samma bestämmelse om höjd på byggnader inom hela planområdet.

Bestämmelse om takvinkel justeras till högst 30 grader.

Handlingarna revideras.

Kommunen har gjort bedömningen att 900 kvm är en tillräckligt stor tomt för att vara attraktivt för permanentboende.

Kommunen har sett över rutiner och tydliggjort informationen i till exempel planbeskedsbeslut

grunda en exploatering på att någon olovligt sett till att röja undan skyddsvärt för att skapa en ny grund för exploatering är inte rimligt, och ett accepterande skulle öppna för helt nya möjligheter för de som framöver vill exploatera mark utan att följa de processer som finns.

Området skulle istället kunna utgöra ett område för återställning av naturvärden, en möjlighet för kommunen att lära för framtiden och för skolor och allmänhet att få kunskap. Det hade skickat positiva signaler och stärkt tron till processer och hantering.

Enskilda dokument

Bedömning av långbensgroda vid Kolstad 39:33

Detta är ett kort dokument, endast två sidor, och ett viktigt dokument vad gäller bedömning av förutsättningar för exploatering. De två bärande slutsatserna i dokumentet är fel.

Det fastställs att:

”Inga lekplatser för långbensgroda finns inom Kolstad 39:33.” Detta är fel, då långbensgrodan under lång tid lekt på fastigheten.

Vidare konstateras att:

”Med tiden, om ädellövskog återetableras inom detaljplanens utpekade naturdelar, kan sannolikt spridningskorridoren åter användas av långbensgroda.”

Även detta är fel då långbensgroda frekvent observerats över tid på fastigheten.

Referenser

¹ Borgholms kommun dokument

”Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete”, diarenummer B 2017-000447, sidan 2.

Citat:

”Det stora centrala grönområdet var tidigare bevuxet med framförallt björk och alm. 2021

Kommunens kommentar

och på hemsidan. Den här typen av händelser polisanmäls alltid av kommunen.

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. I kommunens tillväxtstrategi pekas Borgholm-Köpingsvik ut som intressanta att utveckla på grund av närhet till förskola, skola, affär, service och kollektivtrafik men också på grund av närhet till friluftsliv och rekreation.

Kommunen har gjort bedömningen att ytorna föreslagna som bostadsmark inom planområdet är lämpliga för ändamålet. Övriga ytor föreslås för natur och dagvattenhantering.

Kommunen har i planarbetet utgått från att långbensgroda finns i området och utformat planförslaget för att inte riskera att påverka arten negativt.

kalavverkades dock området otillåtet av markägaren.”

² Åtgärdsprogram för långbensgroda, Ingemar Ahlén, Institutionen för ekologi, SLU Uppsala, Länsstyrelsen i Kalmar Län

³ Åtgärdsprogram för långbensgroda, kapitlet ”Utbredning och hotsituation”.

⁴ Borgholms kommun dokument ”Övriga värdefulla natur- och kulturmiljöer”, avsnittet ”Övriga värdefulla natur- och kulturmiljöer”.

⁵ Borgholms kommun dokument ”Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete”, diarenummer B 2017-000447, sidan 6.

Gullviva, mörk nästingbagge, silvertiol och nätarv.

⁶ Exempelvis hasselsnok och långbensgroda.

⁷ Borgholms kommun dokument ”Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete”, diarenummer B 2017-000447, sidan 2. Citat: ”Området har inte tidigare använts för rekreation”

⁸ Översiktsplan 2002 Borgholms kommun

⁹ Borgholms kommun dokument ”Kolstad 39:33 m.fl. Detaljplan ny bostadsändamål”, diarienummer 2017/10447 BN

¹⁰ Översiktsplan 2002 Borgholms kommun

¹¹ Översiktsplan 2002 Borgholms kommun, sidan 75 Citat: *Ett antal djur- och växtarter är fridlysta 1-3 §§). Dessa djur får inte skadas, fångas eller dödas och för växterna gäller att de inte får skadas eller tas bort och inga delar från växten får samlas in. Exempel på fridlysta djur som finns på Öland är hasselsnok, långbensgroda och större ekbock. Fridlysta växter är t. ex. våradonis, gulkronill och samliga orkidéarter.*

¹² Översiktsplan 2002 Borgholms kommun, sidan 165 Citat: *Ny exploatering inom tätorten fordrar detaljplan. Tillkommande bebyggelse bör så långt som möjligt anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning.*

10. Kolstad 10:63 och 10:62, 12:25

Notering: Översättning utförd av kommunen.

Kommunens kommentar

Mitt fritidshus, som funnits i vår familj sedan 1973, ligger på fastigheten 10:63. Jag invänder mot rubricerad byggnadsplan Kolstad 39:33.

Trafiken leds uteslutande via Parkvägen. Detta blir en stor belastning för nuvarande invånare. Genom att ta sig till de norra bostadsområdena via Parkvägen som återvändsgränd, samt tillfart till de östra exploateringsområdena via Östra Bergklintsvägen som återvändsgränd skulle biltrafiken vara jämnt fördelad. De två stigarna skulle kunna kopplas samman med en gång-/cykelbana.

Notering: Yttrande i original.

Auf dem Grundstück 10:63 steht mein Ferienhaus, welches seit 1973 in unseren Familienbesitz ist. Ich lege Einspruch gegen den jetzigen Bauplan Kolstad 39:33 ein.

Die Verkehrsführung wird ausschliesslich über den Parkvägen geführt. Dieses stellt eine starke Belastung der jetzigen Bewohner dar. Durch die Zuwegung der nördlichen Baugebiete über den Parkvägen als Sackgasse, sowie die Zuwegung der östlichen Baugebiete über den östra Bergklintsvägen als Sackgasse, würde der Autoverkehr gleichmässig verteilt werden. Durch einen Fuss/Radweg könnten die beiden Wege miteinander verbunden werden.

Kommunens kommentar

Kommunens bedömning är att trafiken från samtliga föreslagna nya fastigheter behöver nyttja vägnätet inom Furuhälls vägförening för att nå allmän statlig väg. Standarden på vägnätet klarar den tillkommande trafiken utan att kapacitetsproblem uppstår, men framförallt är korsningen mellan vägföreningens vägnät och allmän statlig väg utformad så att god trafiksäkerhet kan uppnås. Kommunen bedömer att vägen ner mot cirkulationsplatsen via Östra Bergklintsvägen och Furuhällsvägen är bäst lämpade för ökade trafikmängder.

Berörda

11. Kolstad 7:52, 2025-01-20

Nedanstående beskrivningar och synpunkter avser belysa:

- Huruvida detaljplanen (DP) är i linje med kommunens och kommunens invånares intressen.
- Huruvida det agerande exploatören/fastighetsägaren (FÄ) påvisat under detaljplaneprocessen är lämpligt för kommunen att godta, ur ett långsiktigt perspektiv avseende kommunens och kommuninvånarnas intressen.

Kommunens kommentar

Till detta lämnas ett antal allmänna synpunkter på detaljplaneförslaget.

Översiktsplan för Borgholms kommun

I förslag på ny översiktsplan (NÖP) för Borgholms kommun¹ framhålls kommunens målbild bestående av ett antal fokuspunkter, bland dem följande som kan anses relevanta i relation till DP:

- Natur, kultur och friluftsliv
- Småskalighet
- Vatten i landskapet
- Dagvattenhantering

Tre relevanta prioriteringar som nämns är att:

- Tillvarata kommunens karaktär
- Tillskapa vattenmiljöer i landskapet
- Säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i hela kommunen

Avseende natur- och friluftsliv skrivs att:

”Genom att bjuda in till rekreation och friluftsliv samtidigt som ekosystemtjänster tillskapas och den biologiska mångfalden stärks så skapas förutsättningar för långsiktigt hållbara naturmiljöer som bidrar till kommunens attraktivitet.”²

Kommunen har uppmuntrat invånare att engagera sig och lämna synpunkter till den nya översiktsplanen, som var ute på granskning under 2024.³

I inledningen av dokumentet, under rubriken ”Motstående intressen” står att läsa att

”Olika allmänna intressen kan i många fall samexistera och stärka varandra. Men samtliga allmänna intressen kan inte tillgodoses fullt ut överallt, utan prioriteringar måste ske [...] Exempelvis kan tillkomsten av ny [...] bostadsbebyggelse [...] innebära vissa konflikter med bevarandet av jordbruksmark eller befintliga natur- och kulturvärden.”

Vidare framförs att:

”Kommunen anser att för att exploatering ska räknas som ett väsentligt samhällsintresse krävs att den bidrar till att stärka en strategiskt långsiktig hållbar utveckling av kommunen.”⁴

Genom det vi framför i detta dokument vill vi visa att det finns en påtaglig obalans mellan

Kommunens kommentar

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att

tillgodosedda intressen i den föreslagna detaljplanen, som enligt oss i princip bara gynnar en part; fastighetsägaren/exploatören, och på ett huvudsakligt sätt; ekonomiskt. Allmänna intressen såsom rekreativvärden, kultur- och naturvärden tas inte i beaktande, eftersom dessa värden minskar som följd av detaljplaneförslaget, menar vi.

Kommunens syfte med detaljplanen

Kommunen anger att ”Syftet med detaljplanen är att till skapa ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende och att genom utökad byggrätt möjliggöra att befintliga bostadsfastigheter omvandlas till permanentboende. Förtätningen ska ske på ett sätt som tar hänsyn till kända fornlämningar. Syftet med detaljplanen är också att skapa ett grönområde med en väl fungerande dagvattenhantering som kan gynna områdets groddjur.”⁵

Ökat antal permanentboende

Första delen av syftet med detaljplanen formuleras som följer: ”Syftet med detaljplanen är att till skapa ytterligare bostadsfastigheter för permanentboende och att genom utökad byggrätt möjliggöra att befintliga bostadsfastigheter omvandlas till permanentboende.”

Borgholms kommun har en uttalad ambition att öka inflyttningen av permanentboende, vilket enligt uppgift från kommunen i genomsnitt tillför en årlig skatteintäkt på c:a 57 000 kr per ny invånare⁶. Frågan vi ställer är var i kommunen inflyttade i allmänhet väljer att bo, och om en exploatering enligt DP-förslaget verkligen skulle bidra till fler permanentboende.

Vi har inte sett några välgrundade argument eller underlag från kommunen som pekar mot att en exploatering enligt DP skulle medföra fler permanentboende.

I avsikt att belysa huruvida ny bebyggelse i närliggande områden faktiskt bidragit till fler permanentboende gjorde en boende i vårt område en begränsad men enligt oss ändå belysande undersökning av nyligen tillkomna fastigheter i Kolstad. Vi förbehåller oss att denna

Kommunens kommentar

genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. I kommunens tillväxtstrategi pekas Borgholm-Köpingsvik ut som intressanta att utveckla på grund av närhet till förskola, skola, affär, service och kollektivtrafik men också på grund av närhet till friluftsliv och rekreation.

Kommunen har som ambition att öka andelen permanentboende men kan inte styra detta i detaljplan. Däremot kan byggrätten formuleras så att året runt boende blir möjligt. I kommunens tillväxtstrategi pekas Borgholm-Köpingsvik ut som intressanta att utveckla på grund av närhet till förskola, skola, affär, service och kollektivtrafik men också på grund av närhet till friluftsliv och rekreation.

undersökning möjligen inte är 100 % korrekt och uppmuntrar kommunen att kontrollera uppgifternas riktighet, och bilägga resultatet till sin egen analys. Se tabell nedan.

Adress	Antal fastigheter	Antal fastboende
Rändelgatan	8	0
Söderhorvagatan	9	0
Torstens gata	6	1
Håpegatan	6	0
Totalt	29	1

Den enda fastboende som kunde konstateras i undersökningen hade dessutom flyttat från annan adress inom kommunen. Således var nettotillskottet av nya permanentboende noll.

Det framgår därtill i NÖP att grönområden och rekreationsområden nära tätorterna är betydelsefullt, något som vi anser att DP motverkar. Frågan uppstår därmed om förtätning i tätorternas närhet snarare kan verka kontraproduktivt mot attraktiviteten att bosätta sig permanent i befintlig tätortsbebyggelse.

Fornlämningar

Den andra delen av syftet med detaljplanen lyder: "Förtätningen ska ske på ett sätt som tar hänsyn till kända fornlämningar". Kommunen skriver att "Hela området har genomgått en arkeologisk förundersökning och planförslaget anpassas efter de nu kända förutsättningarna vad gäller fornlämningar samt den förändrade hydrologi i området som uppstod till följd av kalavverkningen som utfördes 2021"⁷. Även om man alltså inte ser någon påtaglig negativ påverkan i och med detaljplaneförslaget, kan planen heller knappast anses ha någon positiv påverkan på fornminnena.

Artskydd

Den tredje delen av syftet med detaljplanen lyder: "Syftet med detaljplanen är också att

Kommunens kommentar

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. Att förtäta redan bebyggda områden är att betrakta som en effektiv markanvändning istället för att ta i anspråk jungfrulig mark utanför den befintliga bebyggelsen. Kommunen har i planläggning att bedöma markens lämplighet och kan under rådande omständigheter inte göra annan bedömning än att marken är lämplig för bebyggelse. Länsstyrelsens yttrande styrker kommunens bedömning.

Eftersom planområdet har avverkats och åtalsanmälan har lagts ner, har kommunen att

skapa ett grönområde med en väl fungerande dagvattenhantering som kan gynna områdets groddjur". I Naturvårdsverkets åtgärdsprogram för bevarande av långbensgrodan⁸ (*Rana dalmatina*) framhålls som hotfaktorer "sönderkörning med avverkningsmaskiner i våtmarker och fuktig skog" liksom "kalavverkning där alla eller nästan alla träd och större buskar avverkats".

Programmet framhåller att:

*"Urbanisering i form av bostadsbebyggelse, stugområden eller industriområden kan helt förstöra förutsättningar för långbensgrodnorna. Dels sker detta genom att biotoper helt förstörs, dels genom att förbindelse mellan lekvatten och landmiljöer skärs av. Nya stugområden kan också bli barriärer som hindrar spridning mellan olika delpopulationer och försvåra återkolonisation efter lokala utdöenden."*⁹

samt att:

*"Situationen på Öland är dock sådan att vattenbrist och fortsatt utbyggnad av stugområden och tätorter kan tänkas medföra en negativ påverkan på långbensgrodans miljöer."*¹⁰

Kalavverkningar kan enligt rapporten i värsta fall leda till "... att hela grodpopulationen försvunnit helt och först återkoloniserat efter ca 10 år. Om den drabbade lokalen är isolerad kan en sådan återkolonisation utebli."¹¹

Lyckligtvis görs fortfarande återkommande och frekventa observationer av långbensgrodan på fastigheten Kolstad 39:33¹². Därmed är det av största vikt att långbensgrodan inte ytterligare får sin livsmiljö hotad. Vi ifrågasätter starkt antagandet kommunen gör i den tredje delen av detaljplanens syfte ovan.

Rapporten framhåller tvärt emot detaljplaneförslaget att "Dammar som grävs för bevattning, kräft- och fiskodling samt viltvatten är ofta otjänliga för långbensgrodor, framför allt genom att stränderna är för branta, vattnet för djupt och att de saknar angränsande grunda kärr. När sådana dammar anläggs är det inte ovanligt att man väljer låga partier i terrängen där eventuella kärr och småvatten blir helt förstörda. Därigenom har ett antal långbensgrodelokaler förstörts eller försämrats."¹³

Kommunens kommentar

bedöma nuvarande förutsättningar på platsen och precis som påpekas i Naturvårdsverkets rapport är kalavverkning ett hot mot artens möjlighet att hitta lämpliga områden för lek och viloplatser. Vad kommunen då kan göra är att försöka läka den barriär som avverkningen innebär genom att anpassa dagvattenåtgärder för att gynna grodarter.

Dagvattenåtgärderna föreslås med flacka slänter dels för att inte försvåra för groddjur att nyttja dammar för lek, dels för att undvika olyckor. Dagvattendammarna avses inte användas för bevattning, kräft- och fiskodling eller för viltvatten.

När vi vet att långbensgrodan finns på fastigheten/lokalen idag, varför bygga en lösning som både innebär en risk och som sannolikt är sämre än den befintliga situationen, där långbensgrodan visat sig klara sig och kunna leva vidare (trots fastighetsägarens genom kalavverkningen destruktiva påverkan på artens livsmiljö)?

Naturvärden

Fastighetens naturvärden finns bland annat dokumenterade i den naturvärdesinventering (NVI) som genomfördes av Sweco juni-juli 2021 och som avrapporterades den 31 augusti 2021¹⁴, liksom i inrapporterad information i SLU Artdatabanken/Artportalen, samt i brev från Ölands Botaniska förening (ÖBF) till kommunen, daterat 26 augusti 2021, och i flera andra källor.

Dessa tre handlingar samt information i SLU Artdatabanken, alla tillgängliga vid tidpunkt innan FÅs kalavverkning i oktober 2021, visar på fynd av ett flertal rödlistade arter (däribland fåglar, skalbaggar och kärlväxter) liksom arter skyddade enligt Artskyddsförordningen. ÖBF påtalade specifikt i ovan nämnda brev till kommunen fynden av den akut hotade silvriolen (Viola Alba).

I brevet framfördes att ”...flera förekomster av silvriol Viola alba, fridlyst och rödlistad, förekommer i området. Om det skulle bli aktuell med exploatering måste en noggrann inventering av silvriol ske. Inventeringen måste ske i samband med blomningen dvs. i början av april månad, övriga delar av året går det inte att artbestämma silvriol.”

Vi kan konstatera att silvriolen inte har kunnat återfinnas på fastighetens lokal vid återinventeringar i april 2022, 2023 och 2024 (även detta finns dokumenterat i SLU Artdatabanken/Artportalen).

I NVI framhålls att ”Genom att området ligger som en skogsö i ett i övrigt öppet landskap utgör det en ”stepping stone” för de arter som är

Kommunens kommentar

För exploateringsområdet på fastigheten Kolstad 39:33 finns 26 inrapporterade fynd av 10 olika arter mellan april 2021 och december 2024. Bland arterna finns silvriol, långbensgroda och vattensalamander. En inventering av eller bedömning av påverkan på dessa arter har gjorts i planarbetet. De arter som inrapporterats innan avverkningen som skedde hösten 2021 har inte återfunnits vid den kompletterande naturvärdesinventeringen efter avverkning varför kommunen inte tagit hänsyn till dessa.

Silvriol har inventerats i detaljplaneområdet. Handlingarna förtydligas med informationen.

knutna till denna typ av naturmiljö vilket bidrar till områdets värde ur ett landskapsperspektiv.”

Naturvärdena på fastigheten har skadats påtagligt, vilket innebär att de måste ges tid och utrymme att återhämta sig.

Att agera i anda av respekt och samförstånd

I dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete"¹⁵ konstaterar kommunen själva att (markeringar i fetstil är gjorda av detta dokumentets författare):

*”Det stora centrala grönområdet var tidigare bevuxet med framförallt björk och alm. 2021 kalavverkades dock området **otillåtet** av markägaren. Området [...] hade fram till avverkningen **påtagliga naturvärden**. Avverkningen medförde att de flesta naturvärdena på platsen försvann.”*¹⁶

I Planbeskrivningen omnämns kalavverkningen på inte mindre än 12 ställen.¹⁷ Bland annat står att läsa att:

*”Planområdets obebyggda delar utgör ett naturområde där tidigare **naturvärden har påverkats** av en nyligen genomförd avverkning.”*

*”Efter kalavverkningen inom planområdet, då större delen av träd och buskage **försvunnit** är det inte sannolikt att fåglar uppehåller sig eller nyttjar området likt tidigare.”*

*”[Planområdet] bedömdes enligt Swecos utredning ha naturvärdesklass 3 – **påtagligt naturvärde**, på grund av den tämligen allmänna förekomsten av död ved tillsammans med att objektet utgjorde en **lämplig livsmiljö för ett stort antal fågelarter** som främst förekommer i lövskogar [...] Efter Swecos inventering 2021 kalavverkades dock området och en ny bedömning av naturvärdesobjektet gjordes. I den nya bedömningen har objektet **obetydligt biotopvärde** kopplat till frånvaro av gynnsamma biotopstrukturer, samt ett **obetydligt artvärde**, vilket sammantaget ger ett lågt naturvärde.”*

*”Kommunen konstaterar att **förekomsten av död ved har minskat i stor utsträckning till följd av avverkning**. Övrig grävning i området har gjort att **förekomsten av skalbaggar knutna till död ved sannolikt har minskat**.”*

*”Efter avverkning har många av **de beskrivna värdena gått förlorade**.”*

Kommunens kommentar

Avverkningen åtalsanmälades men ärendet lades ner.

*”Då stora delar av naturområdet i mitten har avverkats **finns inga naturvärden kvar.**”*

Naturvärdesinventeringen¹⁸, vilken genomfördes i juni-juli 2021, med rapport daterad 31 augusti 2021, har bekostats av FÄ i enlighet med plankostnadsavtalet med kommunen.

FÄ skickade in en avverkningsanmälan till Skogsstyrelsen den 25 augusti 2021. Skogsstyrelsen är dock inte rätt myndighet att vända sig till, eftersom fastigheten ligger inom ett detaljplanelagt område. För detaljplanelagt område är Länsstyrelsen den myndighet som ska samrådas med avseende fastighetens naturvärden och kulturminnesvärden, något som framgått i ett flertal dokument kopplade till detaljplanearbetet, liksom i kommunikation mellan fastighetsägaren, kommunen och Länsstyrelsen, vid tidpunkter innan FÄ skickade in avverkningsanmälan.

Skogsstyrelsen lämnade efter mottagandet av avverkningsanmälan svar till FÄ att anmälan skulle lämnas över av Skogsstyrelsen till Länsstyrelsen, vilken alltså är den myndighet som är part i frågor som rör naturvärden inom detaljplanelagt område.

Skogsstyrelsen informerade dock aldrig Länsstyrelsen om ärendet, och underlät därmed sin skyldighet att göra så enligt lag¹⁹. Som en följd av detta fick aldrig Länsstyrelsen informationen om den inlämnade avverkningsanmälan, och kunde därmed inte begära ett samråd med FÄ enligt Miljöbalkens kap 12 §6.

FÄ genomförde en kalavverkning på fastigheten i oktober 2021 vilket resulterade i var sin åtalsanmälan mot FÄ från kommunen²⁰ respektive Länsstyrelsen²¹, med brottsrubriceringarna Artskyddsbrott och Otillåten miljöverksamhet. Åklagaren valde i båda dessa fall att lägga ner förundersökningarna då de ansåg att FÄs uppsåt till sådana brott inte skulle kunna bevisas bortom rimligt tvivel. Ölands Botaniska Förening (ÖBF) skickade därefter in en begäran om överprövning av åtalsanmälningarna²², men andra instans inom Åklagarmyndigheten lämnade samma beslut som första instans, dvs avslag. En avgörande punkt i detta utfall är att Skogsstyrelsen inte skickade uppgiften om

Kommunens kommentar

avverkningsanmälan vidare till Länsstyrelsen, vilket (såsom lagstiftningen om myndigheters serviceskyldighet ser ut) medför att FÅ anses ha fullgjort sina skyldigheter avseende anmälan till myndigheter, och att det inte går att styrka att FÅ agerat med uppsåt när naturvärdena skadades i och med kalavverkningen.

Lagens utformning att kräva mycket stark bevisning och ”hellre fria än fälla”, är naturligtvis helt i sin ordning i en rättsstat som Sverige. Att en myndighet som Skogsstyrelsen begår ett allvarligt fel är minst sagt olyckligt. Även om FÅ därmed inte kan dömas för något brott, kan man starkt ifrågasätta huruvida kommunen moraliskt bör fortsätta att driva en detaljplan tillsammans med FÅ, som man alltså också gjort åtalsanmälan mot.

Vi upplever att det inte kan anses finnas några tvivel om att FÅ ignorerat den pågående dialogen med såväl kommunen som Länsstyrelsen, avseende de naturvärden som fanns på fastigheten innan kalavverkningen. Att FÅ inte skulle känna till fastighetens naturvärden, efter att själva bekostat en beställd och genomförd naturvärdesinventering som visar just detta, är svårt att föreställa sig.

I det fall kommunen väljer att fortsätta planarbetet och slutligen godkänna en ny detaljplan i en form som medger exploatering och avstyckning i nya fastigheter, signalerar kommunen i våra ögon att det är ok och accepterat för en exploatör att ”röja hinder ur vägen” (i detta fall genom att ta bort naturvärden som annars med stor sannolikhet hade hindrat eller åtminstone starkt begränsat den av FÅ önskade exploateringen) och sedan fortsätta ”som om ingenting hade hänt”, med kommunens goda minne. Vi tycker inte att en sådan process borgar för trovärdighet och förtroende inför kommunens invånare. Vi tycker också att det skulle vara mycket förvånande och uppseendeväckande om beslutsfattande politiker accepterar och indirekt uppmuntrar en sådan respektlöshet inför kommunens auktoritet genom att godkänna en sådan detaljplan.

Förslag på alternativ till exploatering

Det finns nu en stor möjlighet och potential att vända det negativa inträffade, som beskrivs ovan, till någonting positivt och värdefullt för kommunens attraktivitet, i linje med den målbild

Kommunens kommentar

Kommunen har, i likhet med alla parter i samhället, att förhålla sig till de beslut som fattas av domstol. I det här fallet lades åtalet ner och kommunen kan inte agera utanför rättsstaten för att straffa det misstag som begåtts.

Kommunen har efter nedlagt åtal att bedöma markens lämplighet och att uppfylla vårt ansvar att tillgodose det allmänna intresset av att tillskapa bostäder.

Kommunen har sett över rutiner och tydliggjort informationen i till exempel planbeskedsbeslut och på hemsidan. Den här typen av händelser polisanmäls alltid av kommunen.

och de viktiga värden som framhålls i översiktsplanen.

De höga naturvärden som tidigare funnits på fastigheten kan ges utrymme att återhämta sig, samtidigt som de kvarvarande höga värdena skyddas (såsom långbensgrodan) och får fortsätta att utvecklas och stärkas. Denna återhämtning kan kombineras med insatser för att öka rekreationsvärdena på och omkring fastigheten. Ölands fornminnen, fågelliv och unika naturvärden är viktiga delar i det som gör Öland och Borgholms kommun unika och älskade av såväl fastboende som besökare. Insatser som ger stora värden till liten kostnad vore exempelvis att märka ut och sätta informationstavlor vid gravplatserna/fornminnena på fastigheten, och markera ut en vandringsstig genom området (en sådan har tidigare funnits).

Detta skulle stärka rekreationsvärdet, i linje med översiktsplanen och till gagn för boende i området och de närliggande tätorterna. Att skapa attraktivitet genom att arbeta tillsammans med naturen och de fantastiska historiska avtryck som gör Öland unikt och skapar stolthet i att vara ölänning, är något som vi tänker är helt i linje med kommunens mål och syften.

Övriga synpunkter på detaljplanen

Vi ifrågasätter, som ovan visar, starkt att DP över huvud taget ska drivas vidare. Vi anser att fastigheten ska lämnas orörd (utöver de varsamma åtgärder som föreslås i föregående stycke), så att de naturvärden som tidigare fanns och som kvarstår i bästa möjliga mån får chansen att återhämta sig, till gagn för kommunens invånare, besökare och allmänna intressen av naturvärden, kulturella värden och rekreationsvärden.

I det fall kommunen beslutar att genomföra en ändrad detaljplan med ny bebyggelse, vill vi framföra följande synpunkter och förslag:

De nybildade fastigheternas yta ska vara minst 1100 kvm, för att harmonisera med befintlig bebyggelse, såsom också framgår i översiktsplanen.

Kommunens kommentar

Att möjliggöra för byggnation av bostäder är ett allmänt intresse och kommunen har ett ansvar att genom planläggning bidra till att minska bostadsbristen. Att förtäta redan bebyggda områden är att betrakta som en effektiv markanvändning istället för att ta i anspråk jungfrulig mark utanför den befintliga bebyggelsen. Kommunen har i planläggning att bedöma markens lämplighet och kommunen gör bedömningen att ytorna föreslagna som bostadsmark inom planområdet är lämpliga för ändamålet. Övriga ytor föreslås för natur och dagvattenhantering. Länsstyrelsens yttrande styrker kommunens bedömning.

Vid detaljplanering av mark behöver kommunen säkerställa en effektiv markanvändning. Eftersom det framförallt är fastigheternas bredd mot gata som avgör hur luftigt ett område upplevs bedömer kommunen att när djupet på fastigheterna är mindre kan också föreskriven minsta fastighetsstorlek minskas utan att det påverkar upplevelsen av området negativt.

Pulpettak ska ej vara tillåtna, för att begränsa fasadhöjder.

Öppna diken ska inte tillåtas, med hänvisning till säkerhet, inte minst för barn.

Vi stödjer i övrigt och i stort de synpunkter som framförts av Furuhälls vägförening.

Vi vill också påtala några av de risker, vilka inte tidigare nämnts, som ett genomförande av detaljplanen kan medföra för kommunen.

En risk vi anser som bör undersökas mer utförligt, som blivit högaktuell i många kommuner under senare år, är frågan om klimatanpassning.

I nytt förslag på översiktsplan²³ kan läsas att (markeringar i fetstil är gjorda av detta dokumentets författare):

”För Borgholms översiktsplan innebär ekologisk hållbarhet:

- Att långsiktigt bevara, stärka och hållbart nyttja naturresurser.
- En hållbar mark- och vattenanvändning som säkerställer och utvecklar naturvärden och ekosystemtjänster.
- Att långsiktigt **klimatanpassa** samhället och minska dess klimatpåverkan.”

Vidare framförs att:

”Med ett förändrat klimat förutspås kraftigare nederbörd och oftare förekommande extremväder. Genom att förebygga och åtgärda problem i dagvattennätet nu och för framtida belastning skapar kommunen en hållbar dagvattenhantering.”²⁴

Kommunens kommentar

Bestämmelse om utformning f₁ som reglerar att huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak införs förutom för fastigheterna Kolstad 10:47, 10:90, 10:53, 10:54, 10:55 och 10:56.

Dagvattenanläggningar kommer utformas i enlighet med allmänt råd i boverkets byggregler (BBR) med flacka stränder/sluttningar för att minimerarisken för olycksfall.

Kommunen har bedömt att en öppen dagvattenlösning med rening och så kallad trög fördröjning är mest lämplig. Diken med flacka slänter har bättre kapacitet att avleda stora mängder vatten jämfört med slutna rörledningar. Kommunen bedömer inte att öppna diken med flacka dikesslänter och ett maximalt djup på 0,75 meter innebär en säkerhetsrisk.

Kommunen har bedömt att en öppen dagvattenlösning med rening och så kallad trög fördröjning är mest lämplig. Diken med flacka slänter har bättre kapacitet att avleda stora mängder vatten jämfört med slutna rörledningar. Simuleringar som gjorts i dagvattenutredningen visar att översvämningsrisken vid ett 100-årsregn är minimal.

Kommunens kommentar

Kommunen har, om vi förstår lagstiftningen korrekt, ett legalt ansvar under planens genomförandetid på 10 år, att tillse erforderlig klimatanpassning av planområdet.

Därefter övergår risken på fastighetsägaren. Planområdet har, menar vi, en påtaglig risk vad gäller nederbörd och vattenflöden, vilket inte minst kan konstateras i de lösningar med dammar och lågpunkter som föreslås i planen. Vi menar att detta ger ytterligare anledning att ifrågasätta detaljplanens nytta, kontra risk, för kommunen.

¹ Översiktsplan 2040, Granskningsversion, Fastställd KS 2024-04-30 § 61

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Ibid.

⁵ Sammanträdesprotokoll Borgholms kommun, Miljö- och byggnadsnämnden, 2024-11-20, Diarienummer 2017/10447 BN

⁶ [Borgholm vill locka turister att bli bofasta | SVT Nyheter](https://www.svt.se/nyheter/lokalt/smaland/borgholm-vill-locka-turister-att-bli-bofasta), <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/smaland/borgholm-vill-locka-turister-att-bli-bofasta>

⁷ Sammanträdesprotokoll Borgholms kommun, Miljö- och byggnadsnämnden, 2024-11-20, Diarienummer 2017/10447 BN

⁸ Åtgärdsprogram för långbensgroda, 2013–2017 (Rana dalmatina), Naturvårdsverket, rapport 6586, September 2013.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² Flera av dessa fynd finns bl.a. registrerade i SLU Artdatabanken/Artportalen

¹³ Åtgärdsprogram för långbensgroda, 2013–2017 (Rana dalmatina), Naturvårdsverket, rapport 6586, September 2013.

¹⁴ NATURVÄRDEINVENTERING Kolstad, Borgholms kommun, 2021, Sweco, 2021-08-31. Denna rapport utgör del av detaljplanematerialet

¹⁵ Undersökning av betydande miljöpåverkan i planarbete. Detaljplan för bostäder, Borgholms kommun, Dnr B 2017-000447, 2024-11-08

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Planbeskrivning Kolstad 39:33, Borgholms kommun, Granskningshandling, 2024-11-08

¹⁸ NATURVÄRDESINVENTERING Kolstad, Borgholms kommun, 2021, Sweco, 2021-08-31.

¹⁹ Skogsstyrelsens ärendenummer A 43587-2021

²⁰ Polismyndighetens dnr. 5000-K72208-22

²¹ Polismyndighetens dnr. 5000-K748130-22

²² Åklagarmyndighetens ärendenummer AMR 6372-24 samt AM-95361-22

²³ Översiktsplan 2040, Granskningsversion, Fastställd KS 2024-04-30 § 61

²⁴ Ibid.

Kommunens kommentar