Borgholms kommun

Samrådsredogörelse för Stugan 1 m.fl.

Upprättad 2022-03-11

Datum

Beslut om planuppdrag:	2021-06-08 123 §
Beslut om samråd MBN Au:	2021-09-09 179 §
Beslut om samråd MBN:	2021-09-23 224 §
Samrådstid:	2021-10-11- 2021-10-28

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm. Informationsblad sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i denna redogörelse. 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.

Sammanfattning

Från Länsstyrelsen rörde de viktigaste synpunkterna behovet av att tydligare beskriva och redogöra för tillkommande fastigheters påverkan på dagvattenhantering i området och vilken påverkan det kan orsaka naturvärden, så som grod- och kräldjur. Länsstyrelsen ifrågasatte även hur det allmänna intresset gång- och cykelväg samt lokalgata säkras. Länsstyrelsen lyfte att planbestämmelsen om högst antal tomtplatser, saknar lagstöd.

Från Borgholm Energi-Återvinning och avfall inkom synpunkten om att det inte tas det upp hur tillgänglighet för sophämtningsfordon ska tillgodoses för tillkommande fastigheter.

Från sakägare rörde de viktigaste synpunkterna uppfattningen om att den del som ska upphävas avser gångvägen som leder in till Sibirienvägen, vilket inte är fallet och som har förtydligats i planhandlingarna efter samråd. Synpunkterna rörde även ifrågasättande till att stycka av två nya fastigheter inom området då det kan orsaka en påverkan på naturmiljön samt tillgängligheten för räddningsfordon och påverkan på närliggande fastigheter. En del synpunkter rörde även vilken påverkan nya dragning av diket kommer att ha på intilliggande fastigheter och framtida fastighetsreglering.

Förändringar inför granskning

Endast planändring- upphävande av geografisk del
Efter samrådet har kommunen valt att endast gå vidare med planändringen- upphävande av geografisk del av planområdet. Bedömningen har gjorts att ändringen som avser tillkomst av fastigheter inom planområdet, innebär en mer omfattande prövning jämfört med ändringen som avser upphävande av en geografisk del av planområdet. Kommunen har därför valt att i detta planarbete endast gå vidare med att pröva ändring av detaljplanen som avser upphävande av en del av planområdet, som innefattar en del av lokalgatan samt gång- och cykelvägen. Markområdet som upphävs har justerats och minskat så att det endast innefattar det markområde som idag är ianspråktaget som tomtmark.

Förändringar inför granskning i enlighet med yttrande från remissinstanser:

- Justerat användning av begreppet tomt till fastighet där det är lämpligt.
- Förtydligat hur det allmänna intresset gång- och cykelväg samt lokalgata säkras.

Förändringar inför granskning i enlighet med yttrande från privatpersoner:

- Förtydligat vilken del av planen som ska upphävas samt vad ändringen avser.

Inkomna yttranden

Myndigheter, remissinstanser och organsationer	Datum	Sida
1. Länsstyrelsen	2022-01-11	4
2.Trafikverket	2021-10-21	6
3. Lantmäteriet	2021-10-19	6
4. E.ON	2021-10-11	7
5. Borgholm Energi, Återvinning och avfall	2021-10-18	7
6. Telia Skanova	2021-10-11	7
7. Räddningstjänsten	2021-10-18	
Fastighetsägare och privatpersoner		
8. Stugan 113	2021-10-14	8
9. Stugan 2	2021-10-14	8
10. Stugan 94	2021-10-16	9
11. Stugan 150	2021-10-18	10
12. Stugan 97	2021-10-18	10
13. Stugan 63	2021-10-19	11
14. Stugan 98	2021-10-19	13
15. Stugan 112	2021-10-19	14
16. Stugan 119	2021-10-19	14
17. Stugan 52	2021-10-21	16
18. Stugan 87	2021-10-22	17
19. Stugan 96	2021-10-26	19
20. Stugan 156	2021-10-27	19
21. Stugan 155 och 157	2021-10-28	22

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

Länsstyrelsen

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER
Att reglera antal tomter i detaljplan saknar lagstöd. Enligt PBL 2010:900 är det endast möjligt att reglera största och minsta fastighetsstorlek samt byggrätt/ utnyttjandegrad (hur mycket/ hur stor andel av en fastighet som får byggas). Kommunen behöver därför omarbeta planförslaget. Avser kommunen öka byggrätt/utnyttjandegrad inom planområdet bedömer länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Med anledning av att frågor Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN) inte har hanterats på ett tillräckligt sätt kan planläggningen inte anses vara lämplig i nuläget. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter under upplysningar som kan påverka genomförandet av detaljplanen.
Kontroll enligt 11 kap. PBL

Kommunen noterar detta och har valt att i detta ärende endast gå vidare med upphävande av en geografisk del av planområdet. Den ändring av detaljplanen som avser möjligheten att stycka av två fastigheter inom planområdet ska förslagsvis prövas vidare i ett separat planärende.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering

Avser kommunen utöka byggrätten/ utnyttjandegraden inom planförslag behöver kommunen visa på att dagvattenhanteringen kan lösas inom området.

Markens genomsläpplighet samt planområdets höjdpunkter likväl som lågvattenpunkter behöver redovisas. Markens lutning inom planområdet måste bli rätt i förhållande till sin omgivning. Detta för att dagvattnet ska kunna ledas i rätt riktning mot angiven kommunal dagvattenanslutning.

Av planbeskrivningen framgår att befintligt

Kommunen har valt att endast gå vidare med upphävande av den geografiska delen av planområdet, som inte innefattar utökning av byggrätt/utnyttjandegrad. Den del av ändringen av detaljplanen som innebär tillkomst av nya fastigheter ska förslagsvis prövas i ett eget planärende, där frågor gällande MKN vatten samt dagvattenhantering behöver behandlas mer ingående.

dike intill de tilltänkta ”tomterna” kommer att dras om och förbättras för att kunna ta emot dagvatten vid stora regn. Vem ansvarar för att detta är säkerställt innan byggnation (på kvartersmark)?

Ansvarsfrågan gällande skötsel och underhåll av diket kommer förslagsvis att behandlas i ett separat planärende, som avser tillkomst av nya fastigheter inom planområdet. Det som denna planändring kommer innefatta är endast upphävande av en geografisk del av planområdet, vilket inte innebär någon påverkan på MKN vatten och dagvattenhanteringen i området.

Eftersom den tänkta bebyggelsen (på tidigare oexploaterad mark) kommer att ligga så kustnära är det viktigt att beskriva även omgivningens dagvattenhantering så att den nya föreslagna bebyggelsen inte ytterligare belastar det befintliga, kommunala dagvattensystemet.

Eftersom planändringen endast avser upphävande av en geografisk del av planområdet, bedömmer kommunen att det inte behöver göras någon ändring gällande ansvarsområde för dagvatten. Idag är det lokalt omhändertagande av dagvatten som gäller inom planområdet. Upphävande av en geografisk del av planområdet kommer inte påverka dagvattenhanteringen.

På sidan 15 i planbeskrivningen beskrivs att ansvarsfördelning för allmänt VA-nät ingår i BEABs ansvarsområde. Länsstyrelsen vill att det förtydligas att även dagvatten ingår i ansvaret.

Det är viktigt att åtgärder genomförs på bästa sätt så att Östersjön inte belastas ytterligare med föroreningar och näringsämnen för att uppnå MKN vatten till 2027.
Undersökning av betydande miljöpåverkan
Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

Noterat.

Upplysningar

Natur
Precis intill planområdet finns enligt artportalen uppgifter om grod- och kräldjur bland annat långbensgroda och mindre vattensalamander. Kommunen behöver redogöra för hur dessa arter kommer att påverkas med hänsyn till bestämmelserna i artskyddsförordningen. Finns tex risk för att fortplantningsområde eller viloplats för långbensgrodan riskerar att skadas eller förstöras?

Eftersom kommunen endast går vidare med upphävande av en geografisk del av planområdet i denna planändring, så kommer det inte innebära en påverkan på grod- och kräldjur, då ingen ändring av utnyttjandegrad kommer att ske. Om utnyttjandegrad av detaljplanen behandlas i en annan planändring så kommer hänsyn tas till grod- och kräldjur.

Förslag på upphävt område
Enligt planförslaget följer inte dagens

markanvändning – gc-väg samt lokalgata - den gällande planen och föreslås därför upphävas för att möjliggöra att mark till befintlig bostad avstyckas.

Hur ska kommunen säkra det allmänna intresset gc-väg/lokalgata om planen upphävs i denna del?

Finns tillstånd/dispens från strandskyddet för de åtgärder som vidtagit på den angränsade ”tomten” intill gc-vägen?

Plankartan har justerats så att den geografiska del som ska upphävas ha minskat och kommit att innefatta endast den del av markområdet som idag är ianspråktaget för tomtmark. Syftet med upphävande av en geografisk del av planområdet är att anpassa markanvändningen efter dagens förhållanden och förhindra att denna del av området förblir planstridig. Husen som är placerade intill norra delen av planområdet fanns redan på platsen vid antagandet av planen. Redan då framkom det synpunkter från husägare längs med Sjöstugevägen om att den planlagda gång- och cykelvägen skulle bli lokaliserad precis intill husknuten. Med anledning av detta inkom överklagan på planen, som avslogs med motivering att befintliga hus hänvisas till nya tomtplatser. Husen flyttades aldrig och kommunens intention gällande detta har förändrats sedan dess. I detaljplanen var ett syfte med den planlagda lokalgatan och gång- och cykelvägen att lokalgatan skulle få en förbättrad standard, med en gång- och cykelväg. Lokalgatan har förbättrats sedan dess och en gång- och cykelväg har anlagts, men inte enligt detaljplanen. De delar av lokalgatan på kartan som innefattar gata och cykelväg har bevarats i plankartan och säkerställer därmed det allmänna intresset.

Kommunens kommentar:

Kommunen har förtydligat i planhandlingarna att lokalgatan samt stora delar av gång- och cykelvägen redan är anlagd. Det allmänna intresset är därmed säkrat. Kommuen bedömer att det inte finns något behov av att anlägga den resterande sträckan av gång- och cykelvägen som inte är anlagd enligt detaljplanen, då denna sträcka av Sjöstugevägen är lågt trafikerad. Lokalgatan samt gång- och cykelvägen är kommunägd mark och sköts och underhålls av kommunen.

Kommunens kommentar:

Noterat.

2. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att ändra planbestämmelsen om högsta utnyttjandegrad e1, från 155 tomter till 157 tomter, för att möjliggöra avstyckning av två ytterligare tomter inom befintlig kvartersmark för bostäder.

Ändring av befintlig detaljplan på sätt som föreslås påverkar inte Trafikverkets intressen, Trafikverket och har därmed inget att erinra.

3. Lantmäteriet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER RELATERADE TILL TOMT ELLER FASTIGHET

I planförslaget har bestämmelsen e1 relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL

är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

Kommunens kommentar:

Noterat.

4. E.ON

Yttrande över samråd avseende ändring av detaljplan för Stugan 1 m.fl., ”Sjöstugeområdet”, Borgholms kommun. Dnr: B 2021-880 E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

5. Borgholm Energi, Avfall och återvinning

Borgholm Energi, verksamheten Återvinning och avfall, önskar framföra följande synpunkt på ovan nämnda planändring.
I planprogrammet tas det inte upp någonting om hur tillgänglighet för sophämtningsfordon ska tillgodoses för tillkommande tomter. Därför vill vi hänvisa till de föreskrifter som finns avseende avfallshantering i Borgholms kommun, som bland annat behandlar krav på dimensionering av vägar och vändmöjligheter för sophämtningsfordon.

Kommunens kommentar:

I det fortsatta arbetet med denna planändring så kommer kommunen endast gå vidare med den ändring som avser upphävande av en del av planområdet. Den andra tänkta planändringen som avsåg tillkomst av till fastigheter kommer förslagsvis behandlas i en separat planprocess. Frågor gällande avfallshantering samt tillgänglighet för sophämtningsfordon ska behandlas i en sådan planprocess.

6. Telia Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs

Kommunens kommentar:

Noterat.

inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

FASTIGHETSÄGARE OCH PRIVATPERSONER

7. Stugan 113

Det framgår inte tydligt om fastigheten påverkas av föreslagen ändring av detaljplanen. Markerat område antyder intrång i ovan nämnda tomt. Jag ber därför om förtydligande av gränserna för föreslagen ändring.

Kommunens kommentar:

Kommunen har förtydligat i planhandlingarna vad upphävningen av del av Sjöstugevägen innebär. Upphävningen innebär inget intrång av tomter som är belägna intill Sjöstugevägen. Sjöstugevägen med tillhörande gång- och cykelväg kommer ha samma utformning som idag. Upphävande av denna del av detaljplanen innebär att markanvändningen kan anpassas efter dagens förhållanden.

8. Stugan 2

Synpunkt:
Min fastighet Stugan 2 är enligt detaljplan ämnad för föreningsgård. Enligt fastighetsdeklaration på skatteverket är den dock registrerad som 220 småhus /Bostad
Sedan 2015 finns det ett tidsbegränsat bygglov diarienr: 2015-000196 där det är godkänt för ändring användning till bostadshus vilket stämmer överens med skatteverkets syn på det.

- Jag tycker då i samband med ändring av detaljplan för området bör delen där fastigheten stugan 2 ligger på ändras till bostad.
- Då tomten är så stor 2791 kvm i förhållande till övriga tomter i området med väldigt generösa byggrätter i förhållande till storlek på tomterna bör man också kunna ta bort stor del av den prickade marken

Kommunens kommentar:

Det går att ändra en detaljplan inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det innebär att kommunen kan ändra planer genom att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser. Det går också att ändra en plan genom att upphäva en geografisk del av den. Om det som avses med ändringen är av sådan art att en mer omfattande prövning krävs kan kommunen inte tillämpa ändring av detaljplan, detta får då prövas genom ny planläggning. En mer omfattande prövning krävs om man ändrar ändamålet för markanvändningen, vilket skulle krävas om fastigheten Stugan 2 ska ändras från användningen Föreningsgård till Bostad. Det skulle då krävas att man tar fram en ny detaljplan för fastigheten.

Kommunen kan redan nu göra bedömningen att det inte kommer vara lämpligt att ändra användningen från Föreningsgård till Bostad

Förslagsvis i den södra delen av fastigheten stugan 2 typ 10-12 meter brett från tomtgräns i söder, jag tycker dock att man skall behålla prickad mark i den västra delen av fastigheten för att i framtid behålla ”luftigheten” i området med de stora fria Ytorna som finns i väster.

9. Stugan 94

Jag motsätter mig ändringen av- överklagar, detaljplanen för Stugan 1 i Sjöstugeområdet. Enligt samrådshandling daterad 2021-09-02 Borgholms kommun har i utskicket till berörda fastighetsägare inte tagit med delen som rör justering av tomtgräns som i och med detta införlivar den befintliga gång och cykelväg som frekvent används av oss boende på Sibirienvägen. Att utelämna denna information upplever jag som vilseledning från kommunens sida.

Jag upplever det som fräckt och det känns som det finns andra krafter bakom när ett så flagrant ”misstag” begås av kommunens tjänstemän. Vi har tidigare varit i kontakt med såväl kommunen som Lantmäteriverket i denna fråga så våra synpunkter borde vara väl kända i kommunen.
Jag kommer aldrig att släppa denna fråga och kommer alltid att motsätta mig att gång och cykelvägen Införlivas med en fastighet och därmed upphör att kunna nyttjas av oss boende.

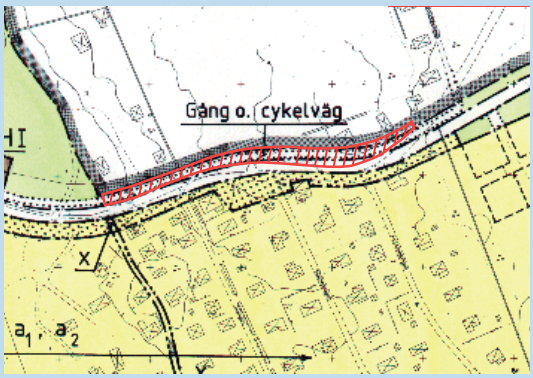
Jag kräver att kommunen i framtiden är tydligare i sina utskick där alla ändringar framgår och inte utelämnar något. Jag kräver dessutom som berörd fastighetsägare att få all information om förändringar som rör den aktuella gång och cykelvägen.
Jag motsätter mig- överklagar således ändringen av detaljplanen för Stugan 1, Sjöstugeområdet i Borgholm.

då användningen Bostad ställer höga krav på markens lämplighet för detta ändamål. Fastigheten är belägen låglänt och riskerar att översvämmas. Inom en 100 års period beräknas havsnivån att höjas, vilket innebär att fastigheten Stugan 2 kommer vara belägen under havsnivån. Utifrån dagens reglerverk och riktlinjer som upprättandet av en ny detaljplan prövas mot, så är det inte lämpligt att ändra användningen till Bostad.

Kommunens kommentar:

Kommunen vill förtydliga att den del som upphävs är en del av detaljplanen längs med Sjöstugevägen. Gång- och cykelvägen som beskrivs är alltså gång- och cykelvägen som sträcker sig längs med Sjöstugevägen. I dag är detaljplanegränsen dragen precis intill fritidshusen längs med den norra gränsen av vägen, vilket förhindrar fastighetsreglering av befintliga tomter. Se karta nedan, där brunmarkering visar detaljplanens gräns.

Den geografiska delen av Sjöstugevägen som ska styckas av är markerad i plankarta, se bild nedan.



Den utelämnade texten i utskicket som återfinns i huvuddokumentet: Samrådshandling 2021-09-02." Det finns även en mindre geografisk del som är tänkt att styckas av intill en befintlig bostad, men som idag är planlagd som gång och cykelväg. För att fullfölja avstyckning av de tre tomterna samt vid befintlig bostad krävs två ändringar av detaljplanen; ändring av planbestämmelser om högsta utnyttjandegrad samt upphävning av en mindre geografisk del."

Upphävningen av detaljplanen innebär ingen förändring av Sjöstugevägen eller den befintliga gång- och cykelvägen. Upphävningen innebär att markanvändnigne av denna del av området inte blir styrande av detaljplanen och möjliggör att markanvändningen kan anpassas efter dagens förhållanden.

Kommunen har förstått det som att den gång- och cykelväg ni syftar på i yttrandet är den gångväg som leder in till Sibirienvägen. Denna gångväg behandlas inte i planändringen, ingen upphävning eller ändring sker i detaljplanen som berör denna gångväg.

Kommunens kommentar:

Kommunen kommer inte ha möjlighet att ändra största bruttoarea inom planområdet. En sådan ändring har prövats att genomföras i samband med ett tidigare förslag på planändring för området, den ändringen gick då inte att genomföra. Vid ändring av största bruttoarea behöver markens lämplighet för utökad bostadsbebyggelse inom hela planområdet prövas. Utifrån dagens riktlinjer och regelverk ställs höga krav vid en sådan prövning. Västra sidan av Sjöstugeområdet ligger låglänt och riskerar att översvämmas inom en 100 års period, till följd av havsnivåhöjning. Idag är planområdet redan planlagt för bostadsbebyggelse men att utöka byggrätten ytterligare inom planområdet bedöms inte vara lämpligt med tanke på de komplikationer det innebär i framtiden gällande stigande havsnivåhöjning.

Kommunens kommentar:

Den del som ska upphävas i detaljplanen är del av Sjöstugevägen med intilliggande gång- och cykelväg. Se markering i plankartan:

Stugan 150

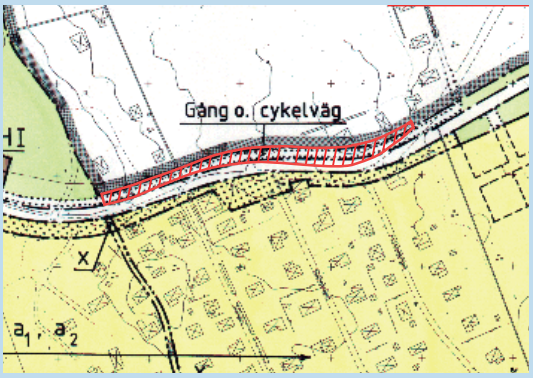
Idag är största bruttoarean 60 kvm / tomtplats. Med kommande möjlighet att köpa till mark så föreslår vi att bruttoarean ska bli mer följsam och beräknas som en kvot av tomtens storlek.

Förslag
Största bruttoarea = 60 kvm på tomter upp till 400 kvm. På tomter mer än 400 kvm maximeras bruttoarean till 15% av tomtens storlek. Detta gör en mer generös och flexibel möjlighet att utveckla och investera i fastigheterna.

Stugan 97

Vi ställer oss frågande till hur det är möjligt att erbjuda angränsande cykelväg till försäljning? Det är en allmän cykelväg för oss stugägare som vi vill ha kvar. Många Borgholmsbor använder också cykelvägen till bad. Den har funnits här sedan vi köpte stugan 1986 och hade säkert funnits där i många år redan då.

Varför har inte vi tillfrågats som bor närmast? Vi kunde inte tänka oss att ni skulle täppa till för cyklar och fotgängare!



Denna gång- och cykelväg kommer inte förändras i sin utformning eller dragning och kommer inte inte heller att säljas. Upphävningen av detaljplanen innebär att intilliggande tomter kan styckas av och att husägarna kan köpa loss marken de idag arrenderar av kommunen.

Kommunen har förstått det som att den gång- och cykelväg ni syftar på i yttrandet är den gångväg som leder in till Sibirienvägen vid planområdets södra gräns. Denna gångväg behandlas inte i planändringen, ingen upphävning eller ändring sker i detaljplanen som berör denna gångväg. Sedan samrådet har kommunen förtydligat detta i planhandlingarna.

Kommunens kommentar:

Kommunen tar tacksamt emot er beskrivning av Sjöstugeområdets utveckling över åren och tar med detta som betydelsefull information inför framtiden.

Stugan 63

Med tanke på min långa historia i området och i Borgholm, så tycker jag mig ha samlat en del erfarenhet av de bra och mindre bra förändringar som skett i området det senaste halvseklet.

Några exempel: Det fanns en gång en liten kiosk med de nödvändigaste basvaror, samt tidningar och godis. Den låg vid infarten till Kolstadstigen och var en uppskattad service för området. När den revs (för att ge plats till en stugtomt) ersattes den med nuvarande kiosk nere vid Mejerivikens parkering. Den kiosken är ett långvarigt sorgebarn med tveksam funktion, och en ovälkommen konkurrent till Sjöstugans kafé. Cykeltunneln under norra infarten har inneburit en välkommen länk till Sjöstugeområdet, vilket har ökat tillgängligheten för många borgholmsbor till

Mejerivikens badplats.
Bebyggelsen av Dovreviken med 'lyxvillor' måste ses som ett STORT misslyckande. Antalet ägare som nyttjar dessa året runt är försumbart. De fungerar i princip som investeringsobjekt för de som redan har mer än de behöver. Husen står mestadels tomma och köpkraften hos ägarna kommer knappast kommunen till godo. Platt fall. Det är mig en gåta att kommunen inte införde en klausul om att ägarna ska vara skrivna i kommunen (så att kommunen i varje fall kunde glädjas åt skatteintäkter.).
Ekologiskt är detta frisläppande av kustnära natur katastrofalt. Detta var med sina småstugor en variationsrik näranaturmiljö med en mångfald av både flora och fauna. Det vi fått nu är en öken av asfalt och kortklippta gräsmattor (som sköts av förprogrammerade robotgräsklippare). Och, det är med den sista punkten i minne, som jag vill påpeka det ytterst olämpliga i att avstycka tomterna utmed Sjöstugevägen. Den obebyggda delen av Sjöstugevägen, samt området som sträcker sig ned västerut mot havet utgör en fridfull och variationsrik oas med relativt stor biologisk mångfald. Jag skriver 'relativt' för denna yta hade en ännu mer fantastisk artrikedom innan kommunens långfingriga parkanläggare började gallra, anlägga gångstigar med singel och ta bort det fantastiska och vilda som fanns. Om denna yta får fortsätta att utvecklas normalt, på egen hand, så finns möjligheter att den restaurerar sig själv till något den var, något biologiskt unikt. Varje gång jag besöker Sjöstugeområdet så tackar jag gudarna för att Riquma gick i konkurs för några decennier sedan, innan deras planer realiserades. För er som inte minns, finns det säkert dokumentation om de långt gångna planerna för Sjöstugeområdet mellan Borgholms kommun och Riquma nere i kommunens arkiv. Det är med rysningar jag föreställer mig ett område likt Ekerums golfby där Sjöstugans kafé och vild växtlighet nu finns till glädje för så många fler.

Kommunen instämmer i vikten av att bevara den kustnära natur som finns i anslutning till Sjöstugeområdet och att inga större ingrepp i naturen är lämpliga. Kommuens intention med upphävningen av en geografisk del av planområdet är inte att fler tomter eller fritidshus ska komma till intill Sjöstugevägen, endast att de befintliga arrendetomterna som finns där idag ska kunna styckas av som fastigheter. Inga andra ingrepp eller förändringar kommer att ske intill Sjöstugevägen i samband med ändring av detaljplanen.

Att avstycka de här tomterna kanske

Kommunen tar emot och beaktar yttrandet.

låter som ett mindre ingrepp än Riquma-planerna, och det är det ju. Men det vet varje samhällsplanerare och landskapsarkitekt, att har man börjat 'nagga' i en ände, så är motståndet mindre att fortsätta nagga lite mer ett par år senare...

Sjöstugeområdet är en fantastisk oas som utgör en källa till vardagsmotion och -rekreation. Det är inte för inte som så många joggingturer, promenader med och utan hund, cyklister, åretruntbadare, fågelskådare söker sig hit. Låt bebyggelsen i Dovreviken vara en påminnelse om vad som händer om man inte gör hemläxan. Borgholm behöver sina lungor.

Som nämnt ovan så är det inte kommunen intention att större ingrepp kommer göras i den orörda marken intill Sjöstugevägen.
I det fortsatta planarbetet har kommunen valt att endast gå vidare med upphävande av den geografiska delen av planområdet. Den planändring som avser möjliggörande att stycka av två till fastigheter inom detaljplanen kommer inte behandlas i det fortsatta arbetet med planändringen.

Stugan 98

Vi opponera oss och anför klander mot ändringen av detaljplanen för Stugan 1 i "Sjöstugeområdet", enligt samrådsutskick Dnr B 2021-880 Från PLANBESKRIVNING Samrådshandling 2021-09-02 läser jag under sammanfattning
som citeras nedan;
"Det finns även en mindre geografisk del som är tänkt att styckas av intill en befintlig bostad, men som idag är planlagd som gång- och cykelväg. För att fullfölja avstyckning av de tre tomterna samt vid befintlig bostad krävs två ändringar av detaljplanen; ändring av planbestämmelser om högsta utnyttjandegrad samt upphävning av en mindre geografisk del."

En ändring ska rymmas inom syftet för den ursprungliga planen. Om Borgholms kommun genomför denna ändring av detaljplanen tar man ingen hänsyn till att den befintliga gång och cykelvägen som idag används av både bofasta och fritidsboende, införlivas med en fastighet och därmed upphör att kunna nyttjas av allmänheten.

Historiskt är det en järnvägsövergång från tiden innan Sjöstugeområdet blev utbyggt med fritidshus, då en korsning mellan väg och järnväg för boende. I stället för bommar

Kommunens kommentar:

Den geografiska del som avses ska upphävas är den del som är markerad i plankartan längs med Sjöstugevägen. En upphävning av denna del av detaljplanen innebär att fritidshus norr om Sjöstugevägen kan stycka av sina tomter som de idag arrenderar av kommunen. Idag är detaljplanen planlagd som gång- och cyekelväg precis intill de befintliga fritidshusen. Den anlagda gång- och cykelvägen är i själva verket placerad längre ifrån planområdesgränsen, vilket innebär att vägen inte följer detaljplanens utformning. Genom att upphäva denna del av detaljplanen kan markanvändningen anpassas till dagens förhållanden, samtidigt förblir vägen i samma utformning som den är i dag. Vägen införlivas inte med fastigheterma.

Kommunen har förstått det som att den gång- och cykelväg ni syftar på i yttrandet är den gångväg som leder in till Sibirienvägen vid planområdets södra gräns. Denna

har det varit grindar där stolparna i öländsk kalksten idag står kvar i buskarna på var sida om vägen. Borgholms Kommun kan inte mena att införliva allmän väg som tomtmark uppfyller syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Stugan 112

Jag har synpunkter och emotsätter mig ändringen av detaljplan Stugan 1 m.fl ”Sjöstugeområdet”.

Då det har uppdagats att genom väldigt dålig information, via befintligt utskick, att det även berör ” Upphävande av en mindre geografisk del, som idag är planlagd som gång/cykelväg”
Denna cykelväg/gångväg har varit på tapeten tidigare. Här känns det som om kommunen nu bakar in denna lite kryptiskt, i hopp om att detta inte ska uppmärksammas.
Den aktuella cykel och gångvägen nyttjas av framförallt alla boende på Sibirienvägen. Jag har varit sommarölänning i alla mina 58 år, och även mina barn och barnbarn kommer också så att förbli. Vid borttagande av denna passage betyder det sämre förbindelse till mataffärer odyl, som genererar sämre säkerhet och omvägar för alla.
Vad jag inte förstår är varför inte angränsande fastighetsägaren på motsatta sida av cykelvägen har fått någon kännedom om denna ändring när det var aktuellt första gången.

Då den aktuella fastigheten som det nu gäller, har sålts under tidens gång, vore det väl redan då, ett ypperligt tillfälle för kommunen att rätta till detta katastrofala misstag. Låt vår cykel/gångväg vara kvar!

Stugan 119

Dagvatten, dike och marknivå
I planbeskrivningen anges att dagvattnet ska omhändertas lokalt och varje fastighetsägare har ansvar för att ta hand om det egna dagvattnet. För de tillkommande tomterna

gångväg behandlas inte i planändringen, ingen upphävning eller ändring sker i detaljplanen som berör denna gångväg. Efter samrådet har kommunen förtydligat detta i planhandlingarna.

Kommunens kommentar:

Den geografiska del som avses ska upphävas är den del som är markerad i plankartan längs med Sjöstugevägen. En upphävning av denna del av detaljplanen innebär att befintliga tomter direkt norr om Sjöstugevägen kan styckas av. Idag är detaljplanen planlagd som gång- och cykelväg precis intill de befintliga fritidshusen. Den anlagda gång- och cykelvägen samt lokalgatan är i själva verket anlagda längre ifrån planområdesgränsen, vilket innebär att vägen inte följer detaljplanens utformning. Genom att upphäva denna del av detaljplanen kan markanvändningen anpassas till dagens förhållanden, samtidigt förblir vägen i samma utformning som den är i dag. Vägen införlivas inte med fastigheterma.

Kommunen har förstått det som att den gång- och cykelväg ni syftar på i yttrandet är den gångväg som leder in till Sibirienvägen vid planområdets södra gräns. Denna gångväg behandlas inte i planändringen, ingen upphävning eller ändring sker i detaljplanen som berör denna gångväg. Efter samråd har kommunen förtydligat detta i planhandlingarna. Kommunen har även ändrat upphävandeområdet för att säekrställa att redan anlagd gatra och cykelväg kvarstår i detaljplanen.

Kommunens kommentar:

finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna tomten.

Vissa åtgärder planeras att vidtas i samband med tillskapandet av de nya tomterna, vilket kommer att bidra till att dagvatten vid större regnmängder kan omhändertas. Vid den östra delen av planområdet finns det ett befintligt dike intill de tilltänkta tomterna. Diket kommer vid tillskapandet av de nya tomterna dras om och förbättras för att kunna ta emot dagvatten vid stora regn. Dagvattnet från diket kan sedan rinna mot omkringliggande ledningsnät och ledas vidare mot fördröjningsanläggningen strax norr om planområdet.
I planbeskrivningen omnämns enbart de tilltänkta nya tomterna och dess omhändertagande vid större regnmängder. Detta förmodligen av den anledningen att ändring av detaljplanen avser avstyckning av två nya tomter i planområdet.

Efter samrådet har kommunen valt att det fortsatta arbetet med denna planändring endast ska omfatta upphävande av en geografisk del av detaljplanen. Det innebär att den planändring som avsåg avstyckning av två till fastigheter inom planområdet inte kommer behandlas vidare inom denna planändring.

Diket torde även kunna utgöra en avrinningsfaktor för dagvatten vid större regnmängder även för de fastigheter som finns belägna på Kolstadstigen, och där avtal/köpekontrakt om tillköp av mark finns undertecknade av Borgholms kommun och respektive fastighetsägare.

Frågor gällande dagvattenhantering för de föreslagna tillkommande fastigheter kommer inte behandlas vidare inom denna planändring, då den endast ska innefatta upphävande av en geografisk del av planområdet. Frågan gällande förbättring och underhåll av diket kommer inte behandlas mer inom denna planändring.

I sammanhanget kring diket torde kommunen ta i beaktande att det föreligger en icke oväsentlig nivåskillnad gällande marknivån avseende de nya tilltänkta tomterna på Doverstigen kontra befintliga tomter på Kolstadstigen inkl tillköpet av mark.

Som angivits ovan gäller, enligt planbeskrivningen, att diket kommer att dras om och förbättras för att kunna ta emot dagvatten vid stora regn. Här torde kommunen beakta, i anledning av marknivåskillnaden, att diket utformas så att inget dagvatten från diket riskerar att komma in på Kolstadstigens tomter.
Därtill att diket återkommande underhålls för

Skulle det bli aktuellt att förbättra diket i framtiden så kommer det hanteras på ett lämpligt sätt så att intilliggande tomter längs med Kolstadstigen inte påverkas.

att bibehålla sin standard och tänkta nytta.

Varit önskvärt om det till planbeskrivningen hade bifogats en karta där dikets nuvarande och tilltänkta nya sträckning funnits inritade.

Avtal/köpekontrakt om tillköp av mark finns undertecknade av Borgholms kommun och respektive fastighetsägare på Kolstadstigen m fl. Vid omdragning och förbättring av diket förutsätts att gällande avtal/köpekontrakt kring antalet kvm gäller, och inte påverkas av dikets eventuella omdragning och tilltänkta nya tomter.

Upphävande av del av detaljplan
Enligt planbeskrivningen finns även en mindre geografisk del som är tänkt att styckas av intill en befintlig bostad, men som idag är planlagd som gång- och cykelväg. Den del som ska upphävas är idag planlagd som gång- och cykelväg samt lokal gata.

Torde finnas möjlighet att läsaren av planbeskrivningen uppfattar ovan skrivning som gällande Sibirienvägens anslutning till cykelbanan (gamla järnvägsbanken). Skrivningen torde dock avse ett område längs med Sjöstugevägen.

I sammanhanget önskas anföra att Sibirienvägens anslutning till gång- och cykelbanan(gamla järnvägsbanken) är flitigt frekventerad, inte bara av stugägare på området utan också av boende i Borgholm och stugägare i Sjöstugeområdets närhet.

Kommunen har förstått att många har uppfattat det som att den del som ska upphävas avser gångvägen som ansluter till Sibirienvägen. I själva verket är det en sträcka längs med Sjöstugevägen som ska upphävas. Efter samrådet har detta förtydligats i planhandlingarna.

Stugan 52

Jag har inga synpunkter på ändring av detaljplan Stugan 1 m.fl. ”Sjöstugeområdet”. Vill dock passa på att säga att; kommunen behöver värna om områdets befintliga grönska och träd (mycket ek) i Sjöstugeområdet och i anslutning till området, framförallt eftersom stora delar av området är drabbat av översvämningar redan idag och kommer

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar detta.

drabbas allt mer framöver, det vet vi.
Många som har stuga i området tänker kortsiktigt vad gäller den reella risken för översvämning i området. Vid stugföreningens/vägföreningens årsmöten, brukar alltid frågan om att utöka tomter och ta ned träd komma upp, som ett individuellt driv från enskilda tomtägare att utöka och köpa till mer mark. Mark som ofta hårdgörs med marksten och bebyggs hårt för området.

Träden som togs ned i anslutning till Norra Infarten för ett par år sedan gav förvisso sol på tomterna närmast Norra Infarten, men avsaknaden av träd där, har också gjort stora delar av Sjöstugeområdet stört av trafikbuller och området ser mycket ”kalt” ut från Norra Infarten. (Hastigheten 40 km/h hålls sällan på Norra Infarten.) Jag tänker framförallt på träden mellan bebyggelsen och gamla järnvägen/cykelstigen och inte vid de nuvarande dammarna. Återplantera gärna träd vid gamla järnvägen/cykelstigen. Norra infarten är också en av två entréer in till Borgholm och är ju knappast någon skönhetsupplevelse.

Värna om områdets grönska genom att också återplantera träd och fortsätt att sköta om Sjöstugeudden, där är det vackert och bra skötsel. Se hela området som en tillgång för nära rekreation, inte minst för borgholmsborna. Visst kan tomter ibland utökas och nya tillskapas, men de gröna kilarna bör i första hand vara gröna kilar också framöver och inte bebybbgas, eftersom de ger en lummig och grön karaktär till området som många upplever som tilltalande. Dessa kilar av grönska har och kommer att få en viktig roll i klimatanpassningen.

Men som sagt utökningen av dessa två tomter som detaljplanen handlar om har jag inget emot.

Stugan 87

Vi motsätter oss ändringen av detaljplanen för Stugan 1 i Sjöstugeområdet och med detta

Kommunen tar tacksamt emot din beskrivning och åsikter kring Sjöstugeområdet med omgivning. Delar av de förslag som beskrivs kan inte behandlas inom ramarna för det här detaljplanearbetet, men kommunen instämmer i vikten av att att bevara natur och grönska och inte bebygga på olämplig mark.

Synpunkt noteras.

Kommunens kommentar:

mail överklagar vi det lagda förslaget enligt samrådshandling daterad 2021-09-02. Ändringen som ogillas rör stigen i anslutning till Sibirienvägen.

Att stycka av och stänga av den nämnda stigen gynnar endast en fastighetsägare men drabbar 155 (157) fastighetsägare och även andra besökare. Borgholms kommun har i utskicket till berörda fastighetsägare inte tagit med delen som rör justering av tomtgräns som i och med detta inkluderar den befintliga gång och cykelväg som dagligen används av oss boende på Sibirienvägen samt övriga boende och besökande i området. Stigen är av högsta vikt för oss för att ha lättillgänglig väg till Ica och busshållsplats, återvinning. Vi värdesätter att gå och röra oss i området vilket denna Stig möjliggör. Återvändsgator är inte önskvärt! Det räcker som dem som finns idag. Hela sjöstugeområdet ska vara tillgängligt för alla och möjlighet till att enkelt promenera runt i sjöstugeområdet, vilket i sig är en plats för rekreation.

Att utelämna information om förändring rörande gång och cykelväg upplevs som vilseledning från kommunens sida, och påverkar tillförlitligheten till Borgholms kommun. Vilket i sak är beklagansvärt.

Stigar och vändplaner har vi redan fått information av kommunen via exploateringsstrateg, som kom och gästade årsmötet 2018 i samfälligheten, där vägar och stigar inte skulle röras utan att de ska finnas kvar för allmänt nyttjande, vilket vi ser som självklart.

Vi vill som berörd fastighetsägare få all information om förändringar som rör den aktuella gång och cykelvägen.

Vi motsätter oss och överklagar således ändringen av detaljplanen för Stugan 1, Sjöstugeområdet i Borgholm.

Kommunen vill förtydliga att den ändring som avses gällande upphävning av en geografisk del inte avser stigen i anslutning till Sibirienvägen. Ändringen avser upphävning av en del av Sjöstugevägen för att möjliggöra avstyckning av fastigheter som är belägna precis intill vägen. Inga ingrepp eller förändringar kommer att ske av vägen i samband med denna ändring.

Gångvägen in till Sibirienvägen behandlas inte i planändringen, ingen upphävning eller ändring sker i detaljplanen som berör denna gångväg. Efter samråd har kommunen förtydligat detta i planhandlingarna.

Kommunen är angelägen om att all information ska framkomma och vara tydlig beskrivet i planhandlingarna. Eftersom det i planhandlingarna uppfattas som att det är Sibirienvägen som ändringen avser, så är kommunen mån om att det efter samrådet tydligare framkommer att ändringen avser upphävande av en del av Sjöstugevägen.

Stugan 96

Vi motsätter oss ändringen av- överklagar Ändring av detaljplan för Stugan 1, Sjöstugeområdet

Som skäl vill vi anföra följande

1. Samrådsutskicket daterat 2021-10-08 innehöll oklara uppgifter. När vi sökte fullständiga uppgifter på nätet tolkade vi texten ”Det finns även en mindre geografisk del som är tänkt att styckas av intill en befintlig bostad, men som idag är planlagd som gång och cykelväg ” som gällande Sibirienvägens anslutning till gamla järnvägsbanken/ cykelbanan intill fastigheten Stugan 127. Detta vore katastrof för alla fastigheter som utnyttjar denna utväg. (Bortsett från förre ägaren till fastigheten Stugan 127 som lurade kommunens tjänstemän till ett köpeavtal.)

2. Oklarheter streckat område i norra delen av området. Framgår inte klart vad som händer med Sjöstugevägen och tillhörande cykelbana i det streckade området.

Vi vill få bekräftelse på att ni mottagit detta mail.

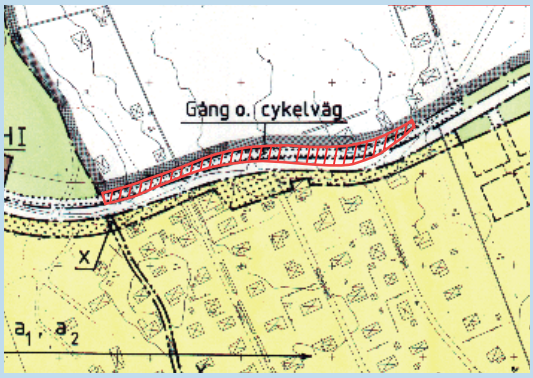
Stugan 156.

Utökningen av tomter
Den detaljplan som nu är föreslagen att ändras vann laga kraft den 12 november 1992. Det vill säga för mindre än 30 år sedan. I sammanhanget en inte särskilt lång tid. Såväl som spekulant på en fastighet inom detaljplanelagt område som för en befintlig fastighetsägare inom sådant område ligger det i sakens natur att du ska kunna utgå ifrån att detaljplanen inte kommer ändras

Kommunens kommentar:

Överklagandet av en detaljplan kan ske efter antagandet av planen. Däremot hoppas kommunen att efter att justeringar har gjorts i planhandlingarna så kan uppfattningen ändras gällande ändringen av detaljplanen.

Kommunen vill förtydliga att den geografiska del som i samrådshandlingarna avses ska upphävas inte är vid Sibirienvägen. Den del som ska upphävas avser delen längs med Sjöstugevägen som är markerad i plankarta. Kommunen har justerat planhandlingarna för att förtydliga detta.



Det sträckade området är den del av Sjöstugevägen som ska upphävas. Sjöstugevägen och gång- och cykelvägen kommer ha samma utformning som innan, ingen förändring kommer att se. Upphävande av denna del av detaljplanen innebär att marken intill befintliga tomter längs med Sjöstugevägen kan styckas av.

Kommunens kommentar:

Efter samrådet har kommunen valt att det fortsatta arbetet med denna planändring endast ska omfatta upphävande av en geografisk del av detaljplanen. Det innebär att den planändring som avsåg avstyckning av två till fastigheter inom planområdet

annat än i positiv riktning. Exempel på det senare är att en detaljplan ändras så till vida att en utökning beträffande högsta tillåtna kvadratmeteryta som byggnationer får ta i anspråk eller ändring av tillåtna takvinklar. Vad däremot gäller det högsta antalet tomter som en detaljplan medger är det däremot inte att påräkna att kommunen i ett senare skede ska vidta ändringar av detaljplanen och härigenom förtäta bebyggelsen utöver den högsta tillåtna numerären.

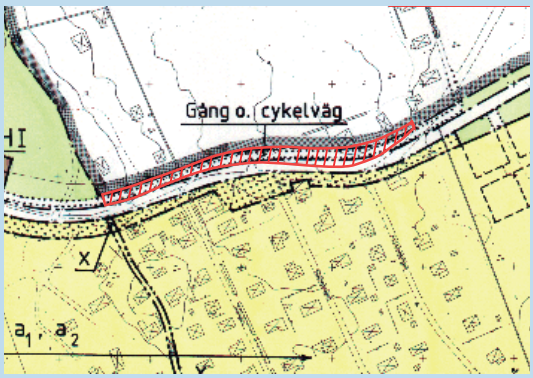
Kommunens förslag innebär att förutsebarheten för fastighetsägarna är satt ur spel.

Brandgatan
Vid sidan av den omständigheten att det enligt förslaget ska utökas antalet tomter utöver det högsta tillåtna för närvarande förutsätter förslaget även – som det uttrycks i samrådshandlingarna – ”upphävning av en mindre geografisk del”.

Det är anmärkningsvärt att kommunen i samrådshandlingarna utrycker sig på detta vis. Uttrycket synes närmast vara ägnat att tona ner ingreppet på detaljplanen när det i själva verket är fråga om en högst väsentlig ändring av densamma.

Fastighetsägare som förvärvat fastigheter i anslutning till och även senare än tidpunkten för nu gällande detaljplans lagakraftvunnenhet har blivit upplysta såväl av mäklare som kommunens företrädare att marken ifråga inte kommer tas i anspråk för byggnationer. Varken då eller senare. Kommunens har sålunda varit mycket tydlig med att det ifrågavarande området ska allokeras för att tjäna som brandgata med innebörden att den under inga omständigheter får blockeras.

Kommunen har av allt att döma ändrat inställning helt i denna fråga, utan att det finns några rimliga förklaringar till det – annat än att kommunen nu önskar sälja två tomter. Som framgår av kommunens samrådshandling kan inte kommer behandlas vidare inom detta planärende.



Det område som kommunen avser ska upphävas är den streckade ytan vid Sjöstugevägen i plankartan. Upphävandet av denna geografiska del innebär ingen påverkan på Sjöstugevägen eller den intilliggande gång- och cykelvägen. Upphävande av denna geografiska del möjliggör att befintliga tomter på norra sidan om Sjöstugevägen kan styckas av och anpassar markanvändningen till dagens förhållanden.

Efter detaljplanens genomförandetid så kan planen ändras eller upphävas. I den befintliga planen ges förslag på att utöka den östra delen av planområdet med fler tomter/fastigheter. Anledningen till att kommunen ville pröva möjligheten att utöka med två till fastigheter inom planområdet, var för att fullfölja det politiska beslutet som avsåg att kommunen skulle få rådighet över två fastigheter i samband med att befintliga fastighetsägare skulle få köpa till mark av kommunen.

Kommunen har nu valt att inte gå vidare med planändringen som avser tillkomst av fler

den geografiska delen endast upphävas om den inte längre är nödvändig eller relevant (se första stycket sida 7 dnr 2021-000880). Det kan svårligen antas att behovet av en så kallad brandgata inte längre föreligger, under alla omständigheter har kommunen i samrådshandlingarna inte visat på hur ett sådant behov kan tillgodoses på annan närliggande plats.
Även i denna del vittnar således kommunens förslag om att förutsebarheten för fastighetsägarna är satt ur spel.

fastigheter inom denna planändring, då det krävs en mer omfattande prövning.

Naturvärden
Som kan utläsas av samrådshandlingarna innebär föreslagna åtgärder att ett område som idag består av buskage och träddungar samt grönområde där träslag som ask, ek och sälg finns kommer att försvinna. Det kan även utläsas av kommunens utredning av förekomsten av betydande miljöpåverkan av den 30 augusti 2021 att i vart fall asken i möjligaste mån bör bevaras och under alla omständigheter eken. Av utredningen kan inte utläsas hur kommunen avser kunna följa dessa intentioner och samtidigt möjliggöra tillskapandet av två nya tomter.
Bedömningen får mot avsaknad av närmare utredning härom därför landa i att det inte är möjligt att skydda dessa uppenbara naturvärden och samtidigt tillskapa två nya tomter.

I samband med att kommunen nu väljer att endast gå vidare med planändring som avser upphävande av en geografisk del av planområdet så kommer ingen påverkan ske på grönområdet inom detaljplanen.

Proportionalitet
Det får antas att en ändring av föreliggande detaljplan driver kostnader för kommunen på ett icke obetydligt vis. Det står klart att kommunen genom tillskapandet av två nya tomter kommer behöva flytta ett dike, gräva för VVS och el samt anlägga väg vilket under alla omständigheter kan antas leda till högre utgifter än vad försäljningen av två tomter kommer generera i intäkter.
Mot bakgrund härav måste genomförandet av detaljplaneändringarna starkt ifrågasättas ur ett rent proportionalitets- och ekonomiskt perspektiv.

I det fortsatta arbetet med denna planändring kommer inte avstyckning av nya fastigheter inom planområdet att prövas vidare. Om det blir akutellt att pröva lämpligheten för nya fastigheter inom ett separat planarbete, så kommer viktiga frågor gällande dagvatten och naturvärden att utredas mer ingående.

Avslutande kommentarer
Vid prövningen av frågor som faller under plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § PBL). Kommunen har i samrådshandlingarna på ett otillräckligt vis beaktat dessa båda intressen, ingen närmare utredning beträffande naturvärden har gjorts och konsekvenserna för befintliga fastighetsägare (i form av t.ex. minskade marknadsvärden och utbyggnadsmöjligheter) har överhuvudtaget inte berörts.

Stugan 155, Stugan 157

Med anledning av att Borgholms kommun avser att avstycka två nya tomter inom områdets östra del dvs grönområdet vid Dovrestigens vänstra sida vill vi här framföra våra synpunkter.

1. I samband med att Borgholms kommun år 2001 försålde de tomter som vi har bebyggt så tillfrågades mäklare samt kommunen varför det fanns en infart mellan fastigheten Stugan 155 och Stugan 156. Vi fick till svar både från mäklare och kommunen att denna infart skulle utgöra en brandgata och att man inte fick blockera denna då det var viktigt att räddningsfordon skulle kunna komma in på baksidan av tomterna.
Nu har man tydligen förändrat det krav på att det var viktigt att räddningsfordon skulle komma in bakom de befintliga tomterna då man nu vill avstycka 2 tomter som omöjlig gör att något räddningsfordon kan nå fastigheterna Stugan 157-160 på dess baksida då de två nya tomterna går förbi det dagvatten dike som finns idag och som gränsar mot Kolstastigen.

2. Vid en placering av tomt bakom fastigheten 156 gör det omöjligt för fastighetsägaren på Stugan 157 att göra några byggnationer på fastighetens baksida utan att använda sig av kranbil som lyfter över ev. material över

Kommunens kommentar:

I den befintliga detaljplanen ges det förslag på avstyckning av fastigheter i den östra delen av planområdet. De föreslaga fastigheterna i samrådsförslaget är förslag på placering som redan är illustrerade i den befintliga detaljplanen, där vägen till fastigheterna även finns illustrerad.
Räddningstjänsten har även fått yttrat sig på samrådsförslaget och hade inget att erinra gällande att den tänkta vägen ska fungera som brandväg.

Efter samrådet har kommunen däremot valt att det fortsatta arbetet med denna planändring endast ska omfatta upphävande av en geografisk del av detaljplanen. Det innebär att den planändring som avsåg avstyckning av två till fastigheter inom planområdet inte kommer behandlas vidare inom denna planändring.

Det område som kommunen avser ska upp-

det befintliga huset vilket avsevärt fördyrar genomförande av all ev. byggnation på den befintliga fastigheten eller dess tomt.

3. Ytan på Dovrestigen var innan exploateringen 2001 en Byggtipp vilket har visat sig i samband med att vi iordningställde våra tomter. Innan försäljningen av tomterna gjorde Borgholms kommun en sk. markberedning vilket gjorde så att mycket av det avfall som tippats där genom åren innan exploateringen kom fram exv. asfalt, järnrör, gummislangar m m. Vid plantering av växter på många av de befintliga tomterna har det resulterat i att växterna dör vilket gör att man undrar vad för ev. miljögifter som finns i marken.

4. Vid iordningställande av väg till dessa båda fastigheter riskeras att häckar kommer att skadas för Stugan 155 och Stugan 156 då man skall gräva för VVS och el. Det som idag har varit en brandgata kommer nu att bli en väg som utgör risk att mindre barn kommer till skada i samband med kombinationen lek och motorfordonstrafik.

5. Att placera 2 tomter bakom Stugan 155 och Stugan 156 kommer sannolikt att påverka värdet på dessa båda fastigheter vilket vi anser bör kompenseras av Borgholms kommun.

6. Vi undrar om det har gått prestige att dessa båda tomter skall exploateras till vilken kostnad som helst. Att flytta dike, gräva till VVS och el samt göra väg borde utgöra kostnader som bör beaktas. Vi föreslår att Borgholms kommun säljer del av grön ytan till de befintliga fastighetsägarna om intresse finns från dem, vilket skulle bespara kommunen anslutningsavgifter och vägkostnader.

7. Miljö. Där man idag vill avstycka de 2 tomterna växer enbart gräs med undantag av den trädridå som växer närmast dagvattendiket, Vid en flytt av dagvattendiket kommer dessa träd att huggas ner och någon

hävas är den streckade ytan vid Sjöstugevägen i plankartan. Upphävandet av denna geografiska del innebär ingen påverkan på Sjöstugevägen eller den intilliggande gång- och cykelvägen. Upphävande av denna geografiska del möjliggör att befintliga tomter på norra sidan om Sjöstugevägen kan styckas.

Om möjligheten att avstycka fler fastigheter utreds i ett separat planarbete i framtiden, så kommer viktiga frågor gällande markens lämplighet för bebyggelse att utredas vidare.

ridå mellan Kolstastigen och Dovrestigen kommer inte att finnas. Vi anser att Borgholms kommun skall göra markundersökning för att förvissa sig om att inga miljögifter eller invasiva växter finns som vid en byggnation kommer i dagen eller sprids med den befintliga jorden och kommer ev. att utgöra problem både för de befintliga fastigheterna och de nya.

Handlingen är upprättad av:
Victoria Bengtsson
Sara Wallander
Handläggande planarkitekter
Kommunledningsförvaltningen
Borgholms kommun