

Granskningsutlåtande för Oden 8

Upprättad 2018-06-20

Datum

Beslut om planuppdrag: 2015-10-29
Beslut om samråd: 2017-11-30
Samrådstid: 2017-12-11 - 2018-01-08
Beslut om granskning : 2018-04-26
Granskningstid: 2018-05-07 - 2018-05-21
Planerat antagande: 2018-06-28

Redogörelse för processen

Planförslaget var under granskningstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt på biblioteket i Borgholm.

Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2018-05-05. En underrättelse om var granskningshandlingarna fanns utställda sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. De som yttrat sig under samrådstiden fick samsrådsredogörelsen tillsänt. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Detta utlåtande skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under granskningstiden. Utlåtandet skickas ut inför beslutet om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden, samtliga ändringar som gjorts efter granskningen framgår nedan.

Sammanfattning

Inga remissinstanser har haft synpunkter på förslaget. Inga yttranden från privatpersoner har inkommit under granskningen. Borgholms energi har synpunkter rörande den fjärrvärmeledning som måste flyttas för att kunna bebygga enligt planen. Landstinget har i form av hyresgäster inom planområdet lämnat synpunkter på exploaterings omfattning och den negativa påverkan de befår att denna kan komma att ha på deras verksamhet.

Förändringar som gjorts efter granskning

Några mindre kompletteringar och rättelser har gjorts på plankartan i beskrivningen eftersamråd med bygglagshandläggare. Dessa ändringar är:

På plankartan:

Egenskap e_1 ändras från e_1 ”Största exploatering är 100 kvadratmeter” till e_1 100 ”Största byggnadsarea inom egenskapsgräns”.

Egenskap e_1 tas bort inom egenskapsgräns för den nya innergården eftersom bestämmelserna n_3 och n_4 redan styr markområdets utformning och exploateringsgrad.

Bestämmelse ”Högsta tillåtna *totalhöjd* i meter. *Enstaka mindre byggnadsdelar får uppföras över de angivna höjderna såsom exempelvis antenn, skorsten och räcken*” ändras till ”Högsta tillåtna *nockhöjd* i meter” eftersom begreppet nockhöjd inbegriper husets totalhöjd exklusive enstaka byggnadsdelar såsom skorsten.

Bestämmelsen under Utförande b_1 ” Bostadsbebyggelse ska utföras med genomgående lägenheter” tas bort för användningsområdet BCD längst i sydösteftersom detta område helt omringas av antingen gata eller parkering och kommer att vara tillgängligt för räddningstjänst från alla byggnadens sidor.

Varsamhetsbestämmelse K_1 ändras från ”Byggnadsverkets värden vad gäller volym, proportioner, fasadmaterial och färgsättning ska bibehållas” till ”Byggnadsverkets *karaktärsdrag* vad gäller volym, proportioner, fasadmaterial och färgsättning ska bibehållas”.

Egenskapsbestämmelse N_2 ”*Träd får ej fällas*” ändras till N_2 ”*Skyddsvärt träd*”. Bestämmelsen om krav på marklov bibehålls.

Egenskapsbestämmelse N_4 ändras från ”*Parkeringsgarage får anordnas under marknivån motsvarande maximalt 1/3 av ytan*” till ”*Uthus och garage får anordnas på högst 40% av arean*”.

Villkorsbestämmelsen ”*Bygglov för bostäder längs Sandgatan och Köpmangatan får endast ges då bebyggelse i slutet byggnadsutförande mot Sandgatan uppförts*” skrivs in som en ”Upplysning” under administrativa bestämmelser och lyder ”*Sluten byggnation mot Sandgatan samt nordöstra hörnet Tullgatan säkerställer att bullernivåer ej överskrids för att uppnå tyst sida på innergården. Om slutna byggnation mot Sandgatan och nordöstra hörnet Tullgatan ej uppförs måste man redovisa att tillåtna bullernivåer ej överskrids för resten av kvarteret.*”

I planbeskrivningen:

Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften att ett avtal som reglerar kostnadsfördelningen skrivs mellan BEAB och exploitören gällande den fjärrvärmeledning som går över Oden 8 och som måste flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Inkomna yttranden	
Myndigheter och remissinstanser	Datum
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	2018-06-04
2. Trafikverket i Kalmar län	2018-05-08
3. Räddningstjänsten Öland	2018-05-14
4. Borgholm Energi (BEAB)	2018-05-17
5. Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland	2018-05-17
6. Landstinget Kalmar Län	2018-05-21



1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Föreslagen detaljplan aktualiserar inga frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 §.

2. Trafikverket i Kalmar Län

Trafikverkets synpunkter

Planförslaget berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

3. Räddningstjänsten Öland

Räddningstjänsten har inget att tillägga utöver tidigare yttrande.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras.

4. Borgholm Energi

Beroende på hur man löser kostnaderna för flytten av fjärrvärmeledningen kan detta medföra kostnader för kommunen. FJV position är meddelad. En flytt av denna ledning bör/ska ske utanför vinterhalvåret för att inte orsaka problem i distributionen av fjärrvärme under tid med höga laster i nätet. Flytten innebär också noggrann planering. Vems ansvar, vem betalar?

1. Borgholm Energi AB har utrett frågan. 2018-04-12 meddelade Borgholm Energi styrelsens beslut gällande bekostnad av ledningsflytten.
2. Borgholm Energis anser att Fjärrvärmeledningen samt eventuell VA ska hanteras likvärdigt övrig infrastruktur, förslag är att denna behandlas genom förändring av nedan stycke:

El- och tele

El- och tele kan anslutas till befintliga leverantörer till fastigheterna. Fastighetsägaren bekostar eventuella flyttar av ledningar.

Förslag på förändring:

VA, fjärrvärme, el och tele

VA, Fjärrvärme, El och tele kan anslutas till befintliga leverantörer till fastigheterna. Fastighetsägaren bekostar nödvändiga flyttar av ledningar för att möjliggöra ändringar enligt planförslaget.

Det ekonomiska ansvaret för kostnaden att flytta fjärrvärmeledningen måste framgå i kommande detaljplan.

Bifogat: Borgholms Energis styrelsebeslut att inte bekosta flytten av ledningen på Oden 8

Kommunens kommentar:

Det har förtydligats i planbeskrivningen att fastighetsägaren bekostar eventuella flyttar av VA-ledningar som krävs för att kunna bygga enligt detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgiften att ett avtal som reglerar kostnadsfördelningen skrivs mellan BEAB och exploitören gällande den fjärrvärmeledning som går över Oden 8 och som måste flyttas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

5. Hyresgästföreningen Kalmar-Torsås-Öland

Hyresgästföreningens kompletterande synpunkter

Vi uppskattar att det tagits viss hänsyn till vad vi anfört angående cykelparkering och laddningsstolpar och ställer stora förhoppningar till att kommunen kan påverka exploatören positivt på dessa punkter.

Vi ser det också positivt att kommunen har beredskap för eventuella behov av hastighetsdämpande åtgärder i kvarteret.

Vi är medvetna om rättsläget vad gäller krav på byggnation av hyresrätter. Lika fullt menar vi att kommunen i kontakterna med exploatören ska kunna framhålla vikten av att hyresrätter byggs, framför allt med hänvisning till att behovet av hyresrätter i Borgholms tätort bevisligen är stort som följd av att inga flerfamiljshus med hyresrätter byggs i Borgholm de senaste 25 åren. Det kan ju vara så att exploatören, även om han för just Oden 8 låst fast sig vi produktion av bostadsrätter, i framtiden kan bli intresserad av att bygga hyresrätter på annan plats i Borgholm. Bostadsrätter är kortsiktig spekulation medan hyresrätter ger långsiktighet och stabilitet.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kommunen ställer sig mycket positiv till hyresrättsbyggnation och uppmuntrar det gärna, även om kommunen ej kan ställa krav när det gäller exploatering på privata fastigheter. Enligt Bostadsförsörjningsprogrammet ska kommunen ställa krav på hyresrätter då det är kommunal mark som bebyggs. Nu pågår flera hyreshusprojekt på kommunal mark i Rälla, Borgholm samt Lötörp.

6. Landstinget i Kalmar Län

Landstinget i Kalmar län ställer sig negativ till omfattningen av den planerade bebyggelsen inom kvarter Oden 8, Borgholm. Folk tandvården har idag sin klinik inom kvarteret och en byggnation i den omfattning som detaljplanen föreslås medge skulle få stor inverkan på flödet för besökare som ska till kliniken. Folk tandvården har idag sin entre mot det som i detaljplanen föreslås bli en innergård, det innebär att de parkeringsplatser, inkl. handikapparkeringsplatsen, som idag ligger utmed den sidan på byggnaden inte längre kan ligga kvar. Entren hamnar också på en dold sida och blir otydlig för besökare att hitta till. Ett flerbostadshus i flera våningar så tätt in på Folk tandvårdens byggnad innebär också stor risk för insyn i verksamhetens behandlingsrum.

Landstinget i Kalmar län vill att den planerade bebyggelsen mot Sandgatan inte går ända ut till korsningen Sandgatan/Tullgatan utan att den slutar i höjd med Folk tandvårdsbyggnaden, d.v.s. den del av planområdet som föreslås få tillåten byggnadshöjd 18 respektive 5 meter. Det skulle då innebära att den parkeringsplats som finns där idag förblir parkeringsplats och att flödet till Folk tandvården inte påverkas av byggnationen och att risk för insyn minskar avsevärt.

Som svar på Borgholms kommuns kommentar på vårt samrådsyttrande vill Folk tandvården inte ändra flödet av besökare till eller inom kliniken. Att ändra ett flöde inom en vårdlokal är inte enkelt och medför behov av stora anpassningar. Något förslag på hur en sådan anpassning skulle gå till har heller inte presenterats av fastighetsägaren.

Kommunens kommentar:

Detaljplanearbetet hindrar inte att folk tandvårdens lokaler anpassas till sin nya omgivning genom t.ex. flytt av entré, insynsskydd eller andra anpassningar som kan krävas när stadsmiljön förtätas. Kommunen hyser förhoppningar om att problematiken kan lösas i samråd med fastighetsägaren vid en utbyggnad i kvarteret.

Kommunen anser att det är viktigt att kvarteret inte underutnyttjas och även ur bullerhänseende är det av vikt att kvarteret utformas kringbyggt vilket fastslås i den trafikbullerutredning som tagits fram.

Handlingen är upprättad av:

Åsa Bejemar

Handläggande Arkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Borgholms kommun