



GRANSKNINGSUTLÅTANDE FÖR SOLBERGA 3:1 M.FL. "SOLBERGAMARKEN"

Upprättad 2019-09-09

Datum

Beslut om planuppdrag: 2014-12-03

Beslut om samråd: 2017-06-01

Samrådstitid: 2017-06-13 - 2017-08-11

Beslut om granskning: 2018-06-28

Ny information inkom och granskningen genomfördes inte.

Handlingarna omarbetades under hösten 2018

Beslut om att upphäva tidigare granskningsbeslut: 2018-12-06

Beslut om granskning på nya handlingar: 2018-12-06

Granskningstid: 2019-01-21 - 2019-02-11

Redogörelse för processen

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

Annons om granskning infördes i lokaltidningarna Barometern, Östra Småland och Ölandsbladet 2019-01-19. Granskningshandlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Inkomna yttranden under granskningstiden presenteras i detta utlåtande. En del yttranden har kortats ner och förekommer i något redigerat skick. All sakttext finns dock med. Yttranden i sin helhet finns att tillgå på Samhällsbyggnadsförvaltningen. Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar.

Inkomna yttranden

Myndigheter och remissinstanser	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	05
2. Lantmäteriet	08
3. Trafikverket	09
4. Borgholms Energi (BEAB)	09
5. Räddningstjänsten Öland	11
Samfällighetsföreningar	
6. Solberga nr 2 Samfällighetsförening	12
7. Solberga 19 A Samfällighetsförening	14
8. Solbergaområdets Samfällighetsförening	16
9. Soluddens Samfällighetsförening	19
Fastighetsägare till:	
10. Solberga 3:79	22
11. Solberga 3:80	24
12. Solberga 3:58	28
13. Solberga 3:84	30
14. Solberga 3:101	31
15. Solberga 3:87	32
16. Solberga 19:37	34
17. Solberga 19:19	35
18. Solberga 3:1	38
19. Solberga 3:87	40
20. Solberga 3:82	41
21. Solberga 19:16	43
22. Solberga 19:13	45
Revideringar inför antagande	46

Sammanfattning

Länsstyrelsen lyfter frågor om strandskydd och miljö kvalitetsnormer knutna till dagvattenhantering. Majoritet av inkomna synpunkter från enskilda fastighetsägare fokuserar på frågor kring naturvärden och geotekniska frågor. Även frågor om tillkommande trafik, buller, utsikt och fastighetsvärde lyfts.

Naturvärden

Områdets höga naturvärde lyfts i många av yttrandena och det frågas varför kommunen bebygger det sista grönområdet mellan Borgholm och Köpingsvik.

Kommunens uppfattning och politiska ställningstagande är att Borgholm och Köpingsvik ska kunna ges möjlighet att växa. Söder om väg 136 är en majoritet av den oexploaterade marken jordbruksmark. Jordbruket utgör den största delen av näringslivet på Öland och jorden är mycket bördig. Borgholms kommun ser därför positivt på att förtäta redan bebyggda områden och har pekat ut Solbergamarken i en fördjupning av översiktsplanen.

Kommunens bedömning är att planförslaget är utformat på ett sådant sätt att växt- och djurlivet fortsättningsvis ska kunna gynnas i området då grönstråk sparas ut, dammar skapas och området närmast vattnet görs mer tillgängligt för friluftslivet. Syftet med planen är att möjliggöra för bebyggelse och samtidigt iordningställa våtmarksområdet inom norra delen av planområdet. Den tänkta bostadsmarken ska hjälpa till att finansiera naturvärden.

Geoteknik

Många är oroade över att markens bärighet skall ändras och orsaka sättningar på befintliga byggnader. En fråga som ställs är vem som bär ansvaret och tar kostnaderna om befintliga hus skadas?

Enligt den geotekniska undersökningen om gjorts för området är det möjligt att uppföra byggnader om det görs på rätt sätt. Den geotekniska undersökningen betonar att det bara ska grävas där det ska placeras bostäder och följs även övriga instruktioner i undersökningen ska det inte bli några problem med uppträngande vatten eller förflyttning av jordar då landskapet är förhållandevis flackt. Men det är viktigt att det inför genomförande av byggnation inom planen tas fram mer detaljerade instruktioner. Avtal samt planbestämmelser styr så byggnation ska ske på det sätt som utredningarna föreskriver.

Kommunen har haft kontakt med jurister på SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) i frågan. Om sättningar trots allt skulle uppstå finns ett regelverk som fångar upp det. Det behöver utredas om den som bebyggt marken genomfört markarbeten enligt avtal och regler eller om det är något annat som har orsakat sättningarna.

Trafik och buller

En del synpunkter berör att dagens gator är för smala för att tåla utökad trafik samt att de inte går att bredda. Ökat slitage på vägarna, gatubelysning mm kan innebära en ökad avgift.

Kommunens bedömning är att de tillkommande bostäderna är så få att befintliga gator är tillräckliga. Buller bedöms uppkomma i anslutning till anläggningsskedet men att det därefter inte kommer vara på skadliga nivåer.

Minskat fastighetsvärde

Boende som idag har utsikt över Kalmarsund är bekymrade över att fastighetens värde kommer att minska. En del anser att dom har rätt att kräva skadestånd för det minskade fastighetsvärdet.

Kommunen förstår att många är bekymrade över den ändrade landskapsbilden. Kommunens uppfattning är dock att en enskild fastighetsägare inte äger rätten till sin utsikt. Efter granskning av olika rättsfall kan inte kommunen se att det går att kräva skadestånd på grund av de ändringarna som detaljplanen innebär.

MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter:

Strandskydd

Av Länsstyrelsens samrådsyttrande (2017-08-30, dnr. 402-4767-17) framgick dels att planhandlingarna var motstridiga om huruvida strandskyddet skulle upphävas i detaljplanen eller inte, dels att kommunen inte hade redovisat särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Synpunkterna kvarstår i huvudsak.

Så som plankartan i granskningshandlingarna är utformad har kommunen föreslagit ett upphävande av strandskyddet inom hela planområdet, det vill säga inte bara inom NATUR, utan också inom GATA, W1 och V. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen fortfarande inte har redovisat särskilda skäl för upphävande av strandskyddet för GATA, W1 och V. Vad avser V gör Länsstyrelsen dessutom bedömningen att det saknas särskilda skäl som är tillämpliga, varför strandskyddet ska ligga kvar inom V. Länsstyrelsen saknar dessutom en motivering från kommunens sida om varför ett upphävande av strandskyddet kan anses vara förenligt med strandskyddets två syften; att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Dagvattendammar och groddammar som kommunen föreslår inom NATUR förutsätter en prövning om vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken innan de kan anläggas. I samband med denna prövning prövas även strandskyddet. Kommunen ska därför låta strandskyddet ligga kvar inom NATUR eftersom denna prövning görs av Länsstyrelsen i samband med en anmälan om vattenverksamhet.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget upplysa kommunen om att upphävande av strandskydd som enbart kommer till uttryck i en planbestämmelse och inte särskilt markerats på plankartan är en brist enligt 4 kap. 30 § PBL (2010:900) som i sig är grund för upphävande av en detaljplan, se dom från Mark- och

Kommunens svar:

1. Plankartan uppdateras med bestämmelse om att strandskydd ska upphävas inom mark för GATA och V, inom den nordvästra sidan av plankartan.

2. NATUR lämnas utanför område där strandskydd ska upphävas för en senare prövning i samband med vattenverksamhet.

För V ska strandskyddet upphävas då det finns byggrätter inom området. Det särskilda skälet som då används för motivering är att marken behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

3. Markområdet för GATA behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området med hänsyn till bebyggelse och infrastruktur för att främja tätortsutveckling.

Strandskyddet för W1 ska inte upphävas.

4. Att upphäva strandskyddet för GATA förbättrar tillgängligheten till platsen som redan idag är tillgängligt via gångstråk. I och med att ett gångstråk finns på platsen idag så bedömer kommunen att ett upphävande av strandskyddet inte kommer skapa en försämring för växt- och djurliv i anknäring till platsen.

Dagvatten

Dagvattendammen, som den föreslås ligga enligt planförslaget, ligger bra i förhållande till föreslagen byggnation gällande fall och tekniska förutsättningar vid anläggande. Dock är den inte långsiktigt klimatanpassad men är skyddad mot den havsnivåvariation som kan förekomma idag. Enligt vad kommunen kan se med hjälp av kartunderlag från SMHI är att det inom en ungefärlig 30-års period finns goda möjligheter för dagvattendammen att klara av sin uppgift med hänsyn till en medelhavsnivåhöjning. Information om havsnivåhöjning efter en 30-års period visar att

Länsstyrelsens synpunkter forts:

miljööverdomstolen 2019-01-22 (Mål nr. P 5134–18).

Sammanfattningsvis ser Länsstyrelsen att planförslaget innehåller stora brister med avseende på strandskyddet.

Senast inför planens antagande måste kommunen därför:

1. På plankartan särskilt markera var strandskyddet ska upphävas
2. Låta strandskyddet ligga kvar inom NATUR och V
3. Redovisa särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom GATA och W1
4. Motivera varför ett upphävande av strandskyddet inom GATA och W1 är förenligt med strandskyddets två syften

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen har på ett bra sätt besvarat flera av de frågor som Länsstyrelsen ställde i samrådsskedet avseende miljö kvalitetsnormer för vatten och dagvattenhantering. Länsstyrelsen ser emellertid att det kvarstår oklarheter kring dagvattendammens låglänta placering och konstruktion. Senast inför detaljplanens antagande måste kommunen därför:

- Klargöra om dagvattendammen kommer att ha relevant renande funktion innan dagvattnet når föreslagna groddammar och havet?

- Hur dagvattendammen ska klimatanpassas?

I framtiden bedöms inte bara havsnivåerna att stiga, även nederbörden bedöms bli allt kraftigare i form av ihållande skyfall. Därför saknar Länsstyrelsen ett resonemang om vad som kan ske vid kraftiga nederbörds mängder kopplat till dagvattendammens föreslagna konstruktion (exempelvis höjdsättning och vallar) samt dimensionering (bland annat för volymer).

Vid prövning av föreslagna dagvatten- och groddammar enligt 11 kap miljöbalken ska även de skyddsåtgärder som kommunen specificerat i 12:6-samrådet uppfyllas avseende placering och konstruktion samt koppling till planområdets dagvattenhantering, se Länsstyrelsens beslut (2016-11- 25, dnr. 525-5026-16). Detta för att säkra överlevnad av bland annat långbensgroda och salamander.

Kommunens svar forts:

det sannolikt blir svårt för dagvattendammen att, i det utpekade läget, kunna uppfylla renande och fördröjande funktioner till följd av inträngande vatten från sundet. Borgholms kommun är medveten om dagvattenfrågans vikt och jobbar för att få till ett övergripande sätta att hantera dagvatten på. Det bör med stor sannolikhet finnas både en klar strategi över hur dagvattenhantering ska gå till inom kommunen, tekniska lösningar samt ett mycket bättre lagstöd för att styra dagvattenhantering på vid den tidpunkt då dagvattendammen eventuellt behöver uppgraderas.

Miljö kvalitetsnormer

I utredningen, Rapport – geoteknik och dagvatten, föreslås en rad olika renande och filtrerande funktioner som t.ex. partikelavskiljning och syresättning och biologisk aktivitet, utöver den utjämnande funktion som dagvattendammen ska ha. I kombination med föreslagen placering och utformning bedömer kommunen att det finns goda förutsättningar för att dagvattendammen ska ha en god renande funktion.

Länsstyrelsens synpunkter forts.:

Även om det är ambitiöst att kommunen har infört en planbestämmelse som villkorar startbesked för bostadshus med att anläggning för dagvatten måste ha kommit till stånd, så saknar denna planbestämmelse lagstöd enligt vad som framgår i 4 kap. 14 § PBL. Ett sådant villkorande kan bara ske om kommunen inte ska vara huvudman för anläggningen. Av plankartan framgår det att området med NATUR har kommunalt huvudmannaskap.

Kommunens svar forts.:

2. Lantmäteriet

Lantmäteriets synpunkter:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Exploateringsavtal

Konstaderna för omprövning av gemensamhetsanläggningarna nämns ej.

Ersättning för minskande av ga

Gemensamhetsanläggningen Solberga ga:5 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Befintlig ledningsrätt

Nuvarande ledningsrätt 0885-1937.1 i nord-sydligriktning har ej reserverats med u-område. Området norr om bla fastigheterna Solberga 19:28-29.

Delar av planen som bör förbättras

Översyn gällande tomt/fastighetsgräns
I planbeskrivningen blandas begreppen tomt/fastighetsgräns vilket medför en förvirring.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med Information om att kostnader uppstår i samband med omprövning av gemensamhetsanläggningarna.

Planbeskrivningen kompletteras med Information om reglerna och att ersättning ska betalas.

Den ledning som tas upp i yttrandet bör vara den dagvattenledning som idag mynnar ut i ett mindre dike som går i nord-sydlig riktning genom delar av planområdets sydöstra del. Tanken är att diket ska flyttas österut och att dagvattenledningen får en ny dragning som då blir inom det u-område som skapats på de södra delarna av fastigheterna strax norr om Solberga 19:28-29.

Texterna korrigeras innan antagande

3. Trafikverket

Trafikverkets synpunkter:

Granskning

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsutveckling.

Trafikverkets synpunkter

Eftersom planförslaget inte direkt berör någon statlig infrastruktur och de anslutningar på väg 136 som leder mot planområdet bedöms ha kapacitet för planerad bebyggelse har Trafikverket inga synpunkter på planförslaget. Planförslaget lämnas utan erinran från Trafikverket.

Övrigt

Vid samråd för rubricerad detaljplan lämnade Trafikverket noteringen att exploatören ska bekosta eventuella behov av ombyggnader av väg 136, noteringen kvarstår.

Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras

4. Borgholms Energi (BEAB)

BEABS synpunkter:

Plankarta

Där vi har ledningar, beskrivs som a1 men inte u1?

Ska den nya bräddpunkten beskrivas som teknisk anläggning? Se karta.

Planbeskrivning

I stycket Vatten & Avlopp står det att det finns dagvattenledningar i Gäddstigen, finns bara vatten & spill idag. Förslag att vi tittar lite på texten här tillsammans.

Den tryckledning som går från pumphus och söderut i gäddstigen är mycket tryckkänslig, fr.a. för all schakt i närhet.

Det beskrivs att dagvatten kan avledas med ledningar från gator, vi anser att flacka diken är att föredra med tanke på närhet till damm och områdets lutning.

För Dagvattendammen bör det beskrivas att det krävs underhåll, också hur tillgänglighet för underhållsmaskiner planeras.

Kommunens kommentar:

De ledningar som är belägna inom kvarter-smark har belagts med u-område, övriga ledningar i området ligger på allmän platsmark där markreservat inte är nödvändigt eftersom allmännyttiga ändamål generellt sett alltid är förenligt med en allmän plats.

Plankartan förtydligas med ett E-område i nora delen av planområdet för att möjliggöra för en bräddningspunkt.

Texten i planbeskrivningen förtydligas i enlighet med synpunkterna gällande avsaknad av dagvattenledning i Gäddstigen, tryckkänsliga ledningar, att flacka diken är att föredra framför ledningar vid avledning av dagvatten, finansiering av dagvattendam och dess skötsel, allmänna rekommendationer om dagvatten och att lukt kan spridas från pumphuset.

BEABS synpunkter:

Allmän rekommendation, dagvatten fastighet kan efter fördröjning och renande åtgärder med fördel lagras i nedgrävd tank med bräddning mot avledande teknik. Syftet är då att fastigheter har en möjlighet att återvinna dagvattnet för bevattning eller dylika praktiska vatten besparande åtgärder.

Vi har nämnt att det kan förekomma lukt från pumpstation, men det finns bara beskrivet att det kan förekomma lukt vid bräddning. Beroende på belastning/flöden/vind etc. kan det förekomma lukt runt stationen.

Samrådsredogörelse

Brandposter, står att synpunkter tas vidare till BEAB, det är inte huvudmannens ansvar att tillgodose att brandposter finns i området. Det är kommunens ansvar att beställa detta av huvudmannen.

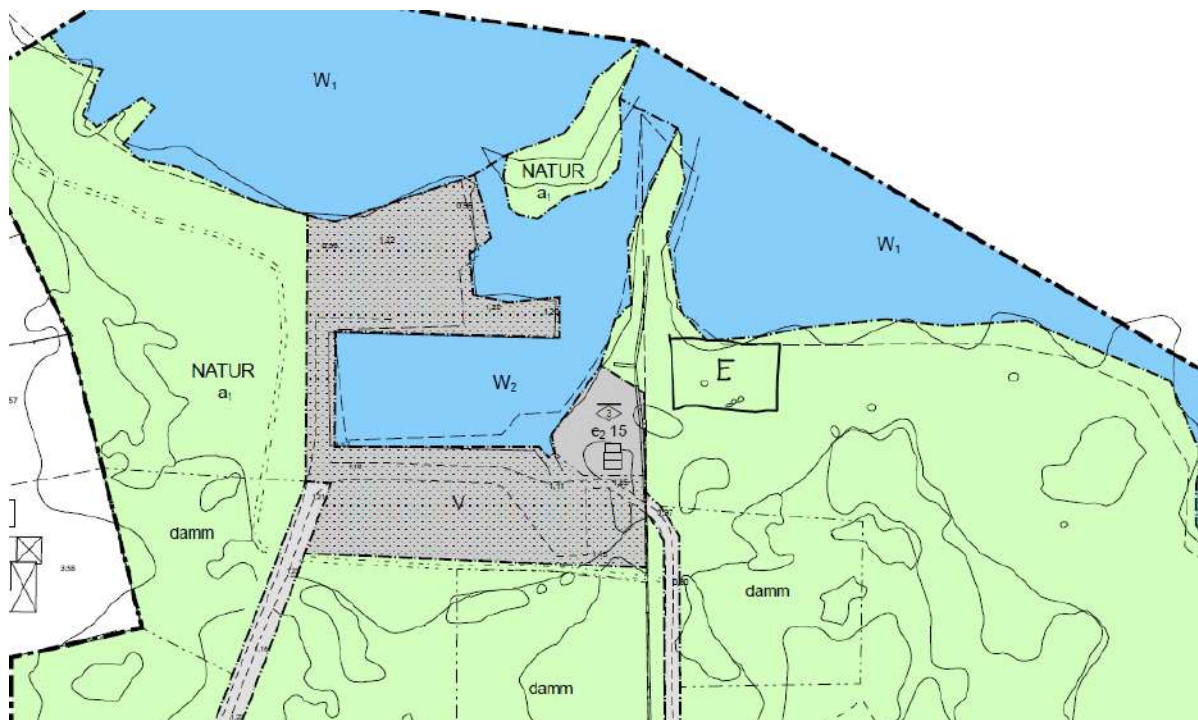
Genomförandebeskrivning

Ekonomiska frågor

Kapacitetsökning samt förnyelse av befintligt VA nät kan komma att krävas. Åtgärder för kapacitetsökning kan komma att medföra omfattande arbete i och utanför planområdet i nätet.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas också med information om vad som gäller med brandposter. En ny brandpost kommer att behövas inom området och kommunen måste se till att ett anläggande säkerställs med BEAB som huvudman. Förtydligande om att åtgärder, så som kapacitetsökning och förnyelse av befintligt VA-nät, kan komma att krävas och att det kan medföra omfattande arbete i nätet i och utanför planområdet läggs också till i planbeskrivningen.



5. Räddningstjänsten

Räddningstjänstens synpunkter:

Räddningstjänsten har mottagit handlingar i rubricerat ärende och har följande att erinra:

Det kan konstateras att man i Samrådsredogörelsen angett att man fört vidare räddningstjänstens synpunkter gällande behovet av brandpostsystem till BEAB. I planbeskrivningen framgår dock inte hur detta kommer genomföras. Kommunen ansvarar enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor för att behovet av brandvattenförsörjning tillgodoses. Hur detta finansieras och kommer till stånd (ordnas av kommunen/kommunalt bolag/annan lösning) bör inte vara ett hinder för att i planbeskrivningen redogöra för lösningen, på samma sätt som man redogör för övrigt vatten och avlopp, dagvatten mm. Räddningstjänsten anser därför att brandvattenförsörjningen ska tas upp i planbeskrivningen.

Detta har även påpekats i andra tidigare ärenden som remitterats till räddningstjänsten, utan framgång. Räddningstjänsten förutsätter att brandvattenförsörjning kommer behandlas i detta och framtida detaljplaneärenden.

Kommunens kommentar:

Inom planområdet finns idag ingen brandpost, närmsta brandpost finns vid Rödstensgatan strax öster om planområdet. Vid samtal med BEAB bedömdes det som lämpligt att placera en ny brandpost i anslutning till pumpstationen som ligger centralt i området.

Kommunen beställer anläggandet av brandpost och BEAB som huvudman utför själva anläggandet.

Planbeskrivningen kompletteras med information om brandvattenförsörjning.

FÖRENINGAR

6. Solberga nr 2 Samfällighetsförening

Samfällighetsens synpunkter:

1. Vi vidhåller i alla delar tidigare inskickade synpunkter, som vi skickat in i föregående skedet, samråd, som handlar om denna plan.

2. Vi vill härmed göra ett tillägg vid denna granskning.

Exploatören av markområdet skall underhålla och åtgärda slitage på alla tillfartsvägar till tomtområdet, som dessutom varje år skall besiktigas med representant från exploatören och respektive tillfartsvägars vägsamfälligheter, för att stämma av vilken insats som exploatören skall vidtaga i underhåll och reparationer, varje år tills sista tomten på området är bebyggd. Kostnad för detta skall helt belasta exploatören.

Dessutom skall tillfartsvägarna enligt ovan hållas rena från lera och grus, så snart någon transport har orsakat denna olägenhet, fram tills sista tomten är bebyggd. Transporter av schakt- samt grävmaskiner och övriga lastbilar med material och entreprenadmaskiner som väger över 4 ton skall ej ske under tjällossning från den 20 februari – 30 april.

Tillägg till synpunkt ovan

Kommunen tillhanda 2019-02-11

Härmed inkommer vi i Solberga nr 2 Samfällighetsförening, med ytterligare synpunkter vid granskningen. Se bifogade bild som visar de två anslutningsvägar som vi förordar. Det syns tydligt på denna flygbild att det går utmärkt att ansluta en väg från söder som försörjer hälften av tomterna och en väg som går via Laxvägen som försörjer hälften av tomterna väster ifrån.

Detta är var vi förordar.

Kommunens kommentar:

1. Kommunen står fast vid sina svar som lämnades vid samrådsskedet. Delar av de inkomna synpunkterna från samrådet har tillgodosetts och är därför heller inte möjliga att ta ställning till ännu en gång.

2. Frågan hanteras inte i detaljplanen utan får hanteras vid planens genomförande.

Tillfart söder ifrån prövades i samrådsskedet med enorma protester som följd. Kommunen tog till sig protesterna och drog om vägen för att få bort möjligheten till rundkörning. Den nya vägdragningen möjliggör effektivare markutnyttjande och begränsar påverkan på omkringliggande bebyggelse.



7. Solberga 19A Samfällighetsförening

Samfällighetsens synpunkter:

Vår samfällighetsförening Solberga 19A representerar totalt 19 fastigheter i området, vilka på olika sätt berörs negativt av det förslag som kommunen har presenterat. På uppdrag av medlemmarna vill vi härmed framföra våra synpunkter på förslaget.

Eftersom kommunen i det stora hela inte förändrat förslaget efter genomfört samrådsförfarande, måste vi här återupprepa vår tidigare framförda syn på förslaget i stort. Det bör i sin nuvarande utformning inte alls genomföras. Trots att kommunen dessutom själv pekat på stora svårigheter att bygga i området, med hänsyn till markförhållanden och negativa naturkonsekvenser för djur- och fågelliv i området, har man valt att gå vidare mot ny detaljplanering. Detta är inte att visa respekt för kommuninnevanornas synpunkter utan ett respektlöst myndighetsutövande. Att trots de massiva protester som framkom i samrådsförandet ändå insistera på att bygga bort den sista lilla skogen mellan Köpingsvik och Borgholm (den del av förslaget som återfinns i områdets östra del), är inte rätt och riktigt.

Vad gäller den föreslagna användningen av Rödstensgatan som till- och utfartsled från väg 136 samt därefter Bergstigen västerut, som matargata in mot det planerade nya området, finner vi anledning att peka på en rad negativa konsekvenser:

För det första befarar vi ökad trafik i såväl befintliga som planerade områden om nuvarande planförslag genomförs. Uppemot 40 fastigheter som gränsar till Rödstensgatan, Stenstigen och Bergstigen riskera att drabbas av mycket hårdare trafik och belastning, även under en längre tid inför och under en eventuell byggnation i skogspartiet. Dessutom kan man befara att okynneskörning uppstår. Allt detta är högst oönskat, eftersom vi pratar om ett till huvuddelen sommarstugebebyggt område, inom vilket vägarna huvudsakligen nyttjas av gående

Kommunens kommentar:

Mellan samråd och granskning gjordes stora förändringar, framförallt vad gäller vägdragningen, som också var den största orsaken till de många synpunkter som kom in.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

Kommunen gör bedömningen att den tillkommande trafiken är hanterbar för området då endast ca 11 ny fastigheter kommer att tillkomma inom den östra delen av planområdet. Sommartid är det mycket trafik runt och förbi Köpingsvik men bedömningen är att den trafikökning som tillkommer i och med de nya bostäderna inte kommer förvärra de problem som redan finns kring väg 136 idag.

Höjdmässigt följer detaljplaneförslaget den omgivande bebyggelsen men är något mer generös vad gäller byggnadsytan på marken. Planförslaget ska skapa möjlighet för permanentboende men kommunen kan i slutändan inte styra om en bostad används permanent eller som fritidshus.

Trafik leds in väster- och österifrån. I samråds-skedet prövades att leda in trafik söderifrån men med stora protester som följd. Kommunen valde att tillmötesgå protesterna och göra en ny vägdragning inför granskningskedet.

Samfällighetsens synpunkter:

och cyklande i alla åldrar, och endast i mindre utsträckning av biltrafik. Inte minst för barn & äldre i området skulle förändringen betyda en ot tryggare miljö.

Vi känner fortsatt en bestämd oro för att Solberga 19A:s uppskattade sommarstugekaraktär kommer att påverkas negativt. Vårt område har smala grusvägar som inte är byggda för varken mötande trafik eller den tilltänkta ökade året-runt-belastningen. Att göra om Rödstensgatans södra del till Bergstigen samt därefter Bergstigen västerut till asfaltvägar, med belysningsstolpar och annan infrastruktur, samt inte minst beaktat den smala bredden på vägarna mellan kringliggande fastigheter, inkräktar abrupt på områdets karaktär och kommer tveklöst att minska områdets attraktion.

Våra låga hus smälter väl in i naturen, som är rik på enbuskar och annan grönska. Att genom en förlängning av Bergstigen västerut koppla samman detta sommarstugeområde med det nya områdets, av kommunen föreslagna, året-runt-bebyggelse (och därtill hörande gatutyp mm) vore att skapa ett högst olämpligt stilbrott.

I det föreslagna områdets västra del finns det redan en väg- och infrastruktur inrättad för permanent boende. Med daghem i området och ett betydligt antal större och delvis asfalterade vägar, och med föreslagna sådana i sträckning österut. Skulle detaljplanen trots allt komma att förändras menar vi att till- och utfarter till vår del av området borde komma därifrån. Västerifrån. Inte söderifrån från väg 136 och rakt in i vårt sommarstugeområde. Vi menar att detta skulle fungera för alla berörda, såväl idag varande som nytillkommande fastigheter.

8. Solbergaområdets Samfällighetsförening

Samfällighetsens synpunkter:

Snittbild på mark och byggnader

Vi anser fortfarande att det skall göras en snittbild som visar hur höjden för de nya husen jämfört med de befintliga husen kommer att se ut. Kommentaren i samrådsredogörelsen är följande: ”Snittbild redovisa inte i planhandlingarna då den kan vara missvisande då ett slutligt förslag på byggnation inte finns”. Vad som anges i planbeskrivningen är att lägsta grundläggningsnivån är 2,8 meter över nollplanet och att högsta nockhöjd är 5 meter. Med dessa uppgifter borde det inte vara svårt att göra upp en relevant snittbild med de planerade husen och de befintliga husen som ligger närmast planområdet.

Tillfartsväg till teknisk anläggning (E):

I detaljbeskrivningen står det inte vilken väg Borgholms Energi skall köra med sina bilar/lastbilar till pumpstationen samt var de skall parkera sina fordon under besöken. Eftersom närområdet till pumpstationen består av gång och cykelvägar och kommer att bli mer tätbefolkat så bör dessa bilar kunna köras och parkeras på ett säkert sätt.

Förändring av markförhållanden och vattenflöden

Solbergaområdets Samfällighetsförening vill försäkra sig om att det inte blir mer koncentrerade översvämningar inom vår samfällighet eller i det föreslagna området.

Vi vill också försäkra oss om att avrinningen inte ökar med risk att marken på våra fastigheter torkar ut och ursprungsväxtlighet (t.ex. enar, etc) kommer att vissna.

Mark mellan det nya området och Solbergaområdets Samfällighetsförening

På planritningen som bifogades samrådsunderlaget 2017 sammanföll gränsen för det nya området med tomtgränserna för fastigheterna 3:78, 3:79, 3:80, 3:81 och 3:82. På planritningen som bifogats detaljplanen 2019 så har

Kommunens kommentar:

Sektionsritning sett i östlig riktning, se översiktig bild för att se var sektionen är tagen. Gråfärgad yta är befintlig mark och orangefärgad yta är den del som eventuellt ska fyllas upp för att nå lägsta grundläggningsnivå på 2,8 meter. Högsta höjd på eventuell utfyllnad är ca 1,12 meter. Sektionsbilden är endast en illustration och höjdmåtten är ungefärliga. Samtliga mått angivna i meter. Se sektionsritning i slutet av svaret.

I dagsläget tar sig Borgholms Energi till pumpstationen via Gäddvägens förlängning norr ut, det kommer de även att göra i fortsättningen. Parkeringsmöjlighet kan skapas runt eller inom den östra ytan som är markerad med ett E.

I samrådsredogörelsen svarar ansvariga för undersökningar av geoteknik och dagvatten att den befintliga bebyggelsen inte påverkas nämnvärt om dränering och avvattnings utförs enligt rekommendationer i dokumentet ”Rapport – Geoteknik och dagvatten”.

Då vägdragningen i planförslaget ändrades inför granskning togs marken bort ur planen. Marken kommer vid detaljplanens genomförande att övergå i kommunalt ägande och kommunen kommer att vara ansvariga för skötsel.

Samfällighetens synpunkter:

gränsen dragits längre norr ut.

Vem kommer att äga och ha ansvar för den mark som kommer att finnas mellan ovan angivna fastigheter och det nya området?

9. Soluddens Samfällighetsförening

Samfällighetens synpunkter:

Synpunkter Solberga GA:7, ny detaljplan för Solberga 3:1 m.fl.

Enligt anläggningsbeslut H2B 942078 daterat 1994-08-03 och 1994-09-16 av Lantmäteriet så har Soluddens Samfällighetsförening ansvar för gemensamhetsanläggningen där Flundregatan ingår. Det innebär att föreningen skall ansvara för utförande, drift och underhåll av vägar och grönområden i gemensamhetsanläggningen. Detta yttrande representerar såväl samfälligheten som helhet, som fastighetsägarna på Flundregatan.

Flundregatan tillåter inte motordrivna fordon för annat än behörig trafik till boende på gatan. Gatan, som är en enskild väg, erhåller varken statliga eller kommunala bidrag, avslutas med en mindre vändplats och en läsbar grind. Gatan, som idag är en grusväg utan belysning och så ska förbli, har ingen parkering som det felaktigt står på sidan 26 i planbeskrivningen. Samfälligheten har inget behov av en förlängning av Flundregatan efter grinden.

Förlängningen kommer att medföra en väsentligt ökad biltrafik in i våtmarksområdet. Den ökade trafiken skulle påverka såväl skyddsvärda arter som friluftsliv negativt. Dessa synpunkter synes samstämmiga med kommunens: ”Området har fortsatt betydelse som rekreationsområde, men inga nya gång- och cykelvägar eller stigar anläggs i området. I dagsläget passerar många människor genom området via de nu tillgängliga gång- och cykelvägarna. Dessa utgör en viktig länk mellan Borgholm och Köpingsvik, samt möjliggör rekreation och friluftsliv i framförallt norra delen av området även i nollalternativet.”

Fast bom nedanför vändplatsen. Därefter gång-cykelväg som naturligt inslag. Alltså ingen P-plats. En parkering nedanför vändplatsen där Flundregatan slutar skulle även innebära

Kommunens kommentar:

Parkeringen på sidan 26 i planbeskrivningen syftar på den parkering som ligger vid tennisbanan i västra delen av planområdet.

Detaljplanen möjliggör en parkering i slutet av Flundregatan och tanken är att det ska öka tillgängligheten till hamnen. En bestämmelse i kartan behöver dock inte genomföras. En detaljplan är kostsam att ta fram och bör vara så långlivad som möjligt, det är därför lämpligt att möjliggöra för ändamål som skulle kunna dyka upp i framtiden även om det kan vara så att de aldrig genomförs överhuvudtaget.

Exploateringen avser byggnader.

Vägen från pumpstationen är en gång- och cykelväg och är inte avsedd för biltrafik mer än för Borgholm Energis servicefordon.

Rundkörning är inte tillåten idag då det är gång- och cykelbana i den norra delen av området och detaljplanen möjliggör inget sådant. Detaljplanen möjliggör för en breddning av vägen ner till hamnen så att de som använder den får bättre tillgänglighet. Kommunen har ingen intention att själva genomföra en breddning utav vägen utan har bara skapat möjligheten att göra det.

Samfällighetens synpunkter:

att området kommer att locka motorfordon att använda gatan och således skulle ett ökat slitage bli följden och vem skall då underhålla gatan och vem skall anlägga och underhålla parkeringen?

Parkeringen ligger i direkt anslutning till diken och planerade dammar där kommunen har påvisat förekomst av flera skyddsvärda arter (t.ex. långbensgroda och vattensalamander).

Parkeringsplatsen skulle kontaminera omgivande diken och dammar med oljerester, gummiester, hydraulolja m.m. Föroreningarna skulle gå rakt ut i den naturliga våtmarken. Då det dessutom regelbundet sker översvämningar över den tilltänkta parkeringen så skulle detta ytterligare förorena enligt ovan.

Rekommendationerna i Risk och Sårbarhetsanalysen (DHI, 2014) anger att ingen exploatering bör ske närmare än 150 m från strandlinjen samt att ingen exploatering rekommenderas under en nivå på 3 meter. Exploateringen för anläggning av parkeringsplats är klart och entydigt olämplig då nivån ligger på ca 0.5 - 1.0 m samt inom 150 m från strandlinjen.

Vägen från pumpstationen till hamnen är kommunal och ger såväl områdets boende och allmänheten tillträde till hamnområdet med bil. Anläggning av parkering och förlängning av Flundregatan begränsar gång- och cykelmöjligheter till hamn och strandområdet till förmån för biltrafik och möjligheter till rundkörning i området. Ökad trafik i området missgynnar områdets biologiska mångfald och skyddsvärda arter. Förslaget är således direkt kontraproduktivt kommunens övergripande syfte: ”Marken närmast vattnet iordningställs med ett våtmarkssystem. Det nya våtmarksområdet planeras bli en attraktiv parkmiljö” (Planbeskrivningen sid 4)

Samfällighetens synpunkter:

Vi yrkar att

- Gemensamhetsanläggningen GA:7 ej omprövas utan behålls i enlighet med nu gällande anläggningsbeslut.
- Promenad- och cykelstigen i Flundregatans förlängning ej byggs ut, utan förblir i sitt nuvarande skick.
- Parkeringsplats i anslutning till Flundregatan ska utgå ur detaljplanen.
- Kommunen tydligt beskriver vilka konsekvenser planförslaget innebär för befintliga fastighetsägare på Flundregatan enligt (4 kap 33 § i PBL).

GRANNAR/NÄRBOENDE

10. Fastighetsägare till Solberga 3:79

Fastighetsägarens synpunkter:

xxxxxx xxxxxxxx med familj, ägare till Solberga 3:79 sedan ett par år tillbaka då vi tog över huset av mina föräldrar xxxxxxx och xxx xxxxxxxx som haft huset sedan det byggdes i slutet av 70-talet. Undertecknad har varit i huset på Mörtstigen varje år under de ca 40 år som huset funnits. Jag har sett området Solbergamarken i alla tänkbara väderförhållanden – då solen har färgat de flesta enar bruna men också då det regnat mycket och de flesta tomter stått i vatten. För vatten har detta område inte lidit brist på då det finns en källa på alvaret som rinner ner genom Solberga samt den våtmark som Solbergamarken består av.

Jag känner oro inför det som föreslås i den granskning om Solbergamarken som nu är på remiss. Jag är enig med Solsidans intresseförening och i Solbergaområdets samfällighetsförening som vi är medlemmar i. De lyfter särskilt fram den våtmark som större delen av Solbergamarken består av. Det är stora ingrepp som måste göras för att det ska vara möjligt att anlägga tomter och bebygga området. Jag har även tagit del av synpunkterna från xxx xxxx som bor i fastighet 19:19 och som tagit upp grönområdet som borde omhändertas, de geologiska förhållandena, marknivåerna som måste höjas, kostnader som bör bli skyhöga för att ändra området och att vi inte har sett några bilder hur befintlig bebyggelse kommer att se ut om detta genomförs. Vi vill se bättre granskningar.

Kommunens kommentar:

Kommunen har med stöd av utredningarna gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga och har därmed tagit planen vidare i planprocessen.

Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

De flesta befintliga byggnader i området är grundlagda med plintar som nedförts till fastare jordlager eller mot berggrund. Eventuella sättningar kommer därmed inte att påverka dessa konstruktioner.

Inom planområdet är markytanslutning för flack (1:40 till 1:200) och lösa jordlagers mäktighet för liten för att det ska finnas risk för skred

Den befintliga bebyggelsen påverkas inte nämnvärt om dränering och avvattnings utförs enligt rekommendationer i dokumentet ”Rapport – Geoteknik och dagvatten”.

Kostnaden för anläggande landar på de som ska utveckla området. I och med att marken inom planområdet består av både kommunal och

Kommunens kommentar:

privat mark så kommer ett exploateringsavtal upprättas och i detta så fastställs bland annat vem som ska betala för vad t.ex. anläggande av dagvattendamm.

Kommunen reglerar genom en detaljplan många olika saker inom en fastighet, bland annat storlek på byggnader och placering av byggnader. Hur framtida byggnader få se ut är något som inte är så vanligt att reglera i en detaljplan om det inte rör sig om byggnation inom områden där det t.ex. redan finns en tydlig karaktär på det som är byggt och det nya bör förhålla sig till den karaktären. I Solbergaområdet, som är ett blandat område med både fritidshus och permanentboenden finns en stor spridning gällande karaktär på byggnaderna och det är svårt att hitta ett tydligt mönster att följa vilket gör att kommunen inte sätter några utformningsbestämmelser på plankartan. I bygglovskedet kommer utformning av byggnader att hanteras.

11. Fastighetsägare till Solberga 3:80

Fastighetsägarens synpunkter:

Översänder härmed mina synpunkter på granskningshandlingen för Detaljplan Solbergamarken dnr. 2015-231.

Jag anser, att flera problem som framkommer i utredningen, inte beaktats full ut. Jag känner oro för att vissa problem tolkas väl lättvindigt och till förmån för detaljplanen, t.ex. frågor som rör radon, havsnivån på sikt, bräddning, dagvatten, avlopp, fridlysta växter och djur, vägbyggen, bortforsling av lerskikt och utfyllnad därefter etc. Jag saknar en samlad och tydlig konsekvensanalys av vad en nybyggnation skulle innebära för redan befintlig bebyggelse och för planerad bebyggelse i dag och de närmaste åren (ca 5-10 år!). Ytterligare några frågor följer nedan

- Vad är ett lagom grönområde/grönsläpp för fridlysta växter och djur, t.ex. orkidéer, vattensalamander, långbensgrodan, hasselsnok etc.? Hur får man grodorna att använda tunnlar under en tidvis mycket trafikerad väg (väg 136)? Skyltning!!!

- Risken för ökad radonhalt i hela området (även inom befintlig bebyggelse) är stor, när man börjar gräva och förändra lerskiktet i jorden, enl. utredningen. Radon medför cancerrisk! Hur ska detta lösas?

- Det är i dag välkänt, att havsnivån stiger snabbare än man tidigare trott. Vid senaste stormen gick vattennivån ända upp till pumphuset, vilket dokumenterats på foton. Även om Länsstyrelsens nuvarande riktlinjer följs på marginalen i utredningen är översvämningensrisken stor för oss alla i området. Dessutom rubbas jordlagret, som ska ta emot och stå emot allt detta, vid bebyggelse.

- Problemen med bräddning, dagvatten och avlopp, ska tydligen lösas efter hand och förutsätter att våtmarkerna anläggs. Det har hänt att avloppsvatten runnit ut i detta områ

Kommunens kommentar:

- Varje art behöver sin speciella yta och det är svårt att ge ett specifikt svar. Men planen har tagit hänsyn till spridningsstråk genom att använda sig av det som står i utredningsmaterialet. I öster nybildas ett dike som ska fungera för grod- och kräldjur och längs gång och promenadstråk ska gräs hållas kortklippt för att möjliggöra spridning av växter. Endast två mindre ingrepp ska göras i områdets stenmurar. Ett i söder för att binda ihop en gångstig mellan de båda bostadsområdena och ett föra att tillgodose tillfart för underhållsfordon till dagvattendammen, men i övrigt lämnas stenmurar i området orörda så de kan fungera som hemvist för olika djur, exempelvis orm. Kommunen kan inte styra hur naturlivet sprider sig men kan skapa förutsättningar och möjligheter för att hjälpa till.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

- Radon avhandlas i rapporten om geoteknik och dagvatten och omfattar endast planområdet. Ingen mätning av markradon har kunnat göras på grund av ytligt grundvatten men då det förekommer skiffer i området som generellt betraktas som en radonhaltig bergart rekommenderas att marken inom planområdet betraktas som högradonmark där radonsäker grundläggning utförs.

- Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran

Fastighetsägarens synpunkter:

de med dålig lukt och andra olägenheter som följd. Ska anläggningen av våtmarker också lösas efter hand? Det här är en stor fråga, som även får konsekvenser för oss kringboende. Hur ska detta egentligen lösas? Flyttas problemet bara till en annan plats? Jag hade förväntat mig ett tydligare resonemang här och känner stor oro för följderna av dessa genomgripande förändringar. Våtmarker och byggnation är två frågor, som enligt utredningarna är beroende av varandra. Snudd på cirkelresonemang. Vad gäller? Vem tar ansvar? Vad kommer först?

- Marken i området är mycket våt/sank. Jag ställer återigen frågan: Hur kommer en ev. byggnation att påverka kringliggande tomter och byggnader: grävning, bortforsling av lerjord och höjning av ny tomtmark? Får jag ett dike med vatten framför min tomt, med risk för att även min tomt och fastighet fukt/vattenskadas? Detta är en viktig fråga för mig, men garanskningshandlingen tar lätt på det: Frågan ska utredas, när/om skadan redan skett! Detta borde undersökas och garanteras från början och eventuella åtgärder vidtas omgående: Risken är stor och kommunen borde ta ett större ansvar i detta skede av utredandet!

I garanskningshandlingen har kommunen inte beaktat eller analyserat de olägenheter, som en ev. byggnation kommer att innebära för oss som bor i fastigheterna runt omkring.

- Granskningshandlingen omfattar fast nybebyggelse (se storleken på tomter och hus!) inom ett fritidsområde, som är ett rekreativsområde för oss som äger hus och bor där. Vi är många! I stället för att njuta av ett grönområde för oss och flera andra med natur, växter, djur, frisk luft, ljus och läkande utsikt, tvingar kommunen oss nu att under oöverskådlig tid framöver bo granne med/invid en byggarbetsplats: vägarbeten, schaktning , utfyllnad, byggarbeten, tung trafik, buller, damm och dålig luft. Min fastighet

Kommunens kommentar:

klar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

De flesta befintliga byggnader i området är grundlagda med plintar som nedförts till fastare jordlager eller mot berggrund. Eventuella sättningar kommer därmed inte att påverka dessa konstruktioner.

Inom planområdet är markytanslutning för flack (1:40 till 1:200) och lösa jordlagers maktighet för liten för att det ska finnas risk för skred.

- Möjlighet för bräddning är något som alltid måste finnas och sker endast ett par gånger per år. Vid kraftiga skyfall eller vid stopp i avloppsledningarna måste det gå att kunna tömma systemet så att avloppsvatten inte tränger upp i boendes källare och orsakar stora skador. I planbeskrivningen står att lukt och visuellt synbara spår till följd av bräddningen, som i dag sker via fem brunnar längs med den gångväg som går norr ut genom mitten av området, på kort sikt ska lösas genom ledas ut i en uppsamlingsdamm ute vid strandkanten. De fem brunnarna kommer att sättas igen och det kommer endast finnas ett utlopp som alltså kommer mynna ut i en uppsamlingsdamm. Lösningen kräver inte ett anläggande av våtmark. På längre sikt måste avloppsledningarna ersättas med nya då nätet idag är underdimensionerat och belastningen på reningsverket i Borgholm är för stort, men en möjlighet till bräddning måste alltid finnas.

Dagvattendammar och groddammar kommer att anläggas innan bostäderna då dagvatten från den nya byggnationen måste samlas upp någonstans. Våtmarksområdena kommer att upprustas efter hand. Den som äger marken kommer vara ansvarig för anläggandet av dammar och finansieringen delas upp via ett exploateringsavtal mellan de inblandade fastighetsägarna.

Fastighetsägarens synpunkter:

ligger granne med denna byggarbetsplats och en sådan fritid och semester vill jag och min familj inte ha! Det var inte därför vi investerade i en fastighet på Öland! Vi har trivts på Öland och har gynnat Öland under 20 år och tycker att vi är värda något bättre än detta!

- Handlingen berör i förbigående befintliga vägsamfälligheter, som har flera år på nacken med stadgar och investeringar. Man kan inte bara möblera om och dessutom blanda ihop fastboenden och fritidsboenden! Här efterlyser jag en diskussion om föroch nackdelar med olika alternativ, vilka problem som kan uppstå och hur de skulle kunna lösas.

- I handlingen diskuteras inte heller de frågor och problem, som kan uppstå, när det gäller hamnen inom området. Hamnanläggningen ägs av Solberga Hamnförening, som satsat betydande summor för att få den i det skick som den är i dag. Föreningen äger också den friggebod, som finns i anslutning till hamnen, och har ansvaret för anläggningen. Föreningen arrenderar marken av markägarna. Arrendet går ut om ca 15 år. En förlängning av arrendet har diskuterats.

- Slutligen måste jag betona, att vi som redan äger fritidshus inom området, kommer att förlora ett rekreativområde, en vacker utsikt och ett åtråvärt läge. På sikt minskar en nybyggnation och en byggperiod värdet på våra fastigheter. Även om det inte betyder något juridiskt enl. kommunens utredning, så betyder det mycket för oss som även vi på olika sätt bidrar till Borgholms kommuns ekonomi, anseende etc. Större respekt för oss fritidsboende i området efterlyser jag! Vi är osynliga i granskningshandlingen!

Om detaljplanen trots alla inkomna synpunkter genomförs, tycker jag, att den diskussion som tidigare förts återupptas nämligen, att ge fastigheterna Solberga 3:78, 3:79, 3:80 och 3:81 möjlighet att expandera norrut, så att tomtgränsen där blir samma som för fastig-

Kommunens kommentar:

- Den befintliga bebyggelsen påverkas inte nämnvärt om dränering och avvattnings utförs enligt rekommendationer i dokumentet "Rapport – Geoteknik och dagvatten". Dock måste mer detaljerade handlingar och beskrivningar tas fram före själva anläggandet.

- Vid eventuellt genomförande av detaljplanen kommer det i det initiala byggskedet uppstå en del buller men det kommer vara under en begränsad tid.

- Kommunen har inte laglig möjlighet att skilja fastboende från fritidshusboende och har ingen som helst avsikt att göra så heller då vi jobbar med likabehandling av kommunens invånare. Ny boende i området ska ansluta sig till och ekonomiskt bidra till den vägförening vars vägar används.

- Kommunen har i detaljplanen utökat möjligheterna för de som använder hamnen att bygga fler byggnader inom viss del av hamnområdet samt utökat uppställningsytan för båtar på land. Arrendefrågan är inget som behandlas i detaljplanen utan får tas med kommunens mark- och exploateringsenhet.

- Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

Samtliga fastigheter som nämns i yttrandets slutmeningar ligger utanför planområdet och önskemål om att köpa till mark är därför inget som kan hanteras i detaljplanen.

Fastighetsägaren är ansvarig för skötsel av sin fastighet. Ett skötselavtal kan upprättas om någon annan än fastighetsägaren själv ska sköta om marken.

Fastighetsägarens synpunkter:

heten Solberga 3:82. Finns det andra planer för detta område? Hur ska det fortsättningsvis skötas? Ska det förbli förbuskning med återkommande diskussioner om vi närboende ska få röja eller inte ... på egen bekostnad, som det hittills varit?

12. Fastighetsägare till Solberga 3:58

Fastighetsägarens synpunkter:

I egenskap av ägare till fastigheten Solberga 3:58 har vi tagit del av granskningshandlingen för planbeskrivningen av "Solbergamarken", upprättad 2018-11-28. Vi har också läst samrådsredogörelsen där yttrande från olika parter bemöts av kommunen. Vi noterar att vår tidigare skrivelse finns med i materialet. Vi är fortfarande oroliga för hur en dagvattendamm längre söder ut i området skulle påverka vattenflödet över de norra delarna av planområdet. Vidare vad en groddamm i mycket låglänt område i angränsning till vår tomtgräns kommer att ha för påverka på vattenståndet.

Vi tycker att Länsstyrelsen i Kalmar tar upp flera viktiga frågeställningar kring vattensituationen i området vad gäller dagvattenavrinning, och grundvattennivåerna. Vidare också förslaget om anläggandet av en dagvattendamm och groddammar. Företaget Structur som tagit fram den geotekniska utredningen samt dagvattenutredningen, har på uppdrag av kommunen besvarat Länsstyrelsen synpunkter angående geoteknik och grundvatten. Länsstyrelsens frågor är ytterst relevanta. Ett citat från sid 8 i samrådsredogörelsen " Det finns ett förslag om att det skall bygga en dagvattendamm, vilket naturligtvis är bra, men hur välfungerande är den i detta låglänta område?" Structur anser att platsen för dammen är lämplig med hänsyn taget till volym, nivåer och fall. Det finns inget som säger att det skulle fungera sämre i ett låglänt område. Länsstyrelsen tar också upp förslaget att vallar anläggs. Ytterligare ett citat från samma sida i samrådsredogörelsen " Det kanske inte är så lämpligt i låglänt terräng eftersom då kan vattnet kapslas in vid till exempel skyfall." Structur svarar att syftet med vallar är att hålla tillbaka avrinningen.

Vi har tillbringat mycket tid i vårt sommarhus och följt årstidsvariationerna. Under vinterstormar när vinden ligger på kraftigt från norr strömmar stora havsvattenmassor in och

Kommunens kommentar:

Kommunen har fullt förtroende för de utredningar som gjorts i samband med detaljplanens framtagande.

Med tanke på havsnivåhöjningar bedömer kommunen att det är lämpligt att placera en dagvattendamm så lång söder ut som möjligt där marken är något högre. De ytor som är planerade för groddammar är planerade till stor del på den nordvästra sidan av planområdet och kommunen ser det som lämpligt att placera en dagvattendamm i närheten då syftet är att skapa en utjämning och rening av dagvattnet innan det når dammarna norr ut.

Kommunen är medveten om det låglänta området men följer de riktlinjer som finns för bebyggelse i strandnära lägen. Groddammarna, eller snarare översvämningsytor, följer de naturliga avrinningsstråk som finns i området.

Fastighetsägarens synpunkter:

översvämmar delar av strandängarna. Det är svårt att föreställa sig denna dramatiska förändring om man inte har sett den. Vi undrar om ansvariga för Sructurs utredning har varit var nere ivid Solbergamarken vid ett översvämningstillfälle och har sett hur detta påverkar området. Efter några dagar har vatten dragit sig tillbaka men en hel del står kvar i marken utanför vår tomt. Det är ju naturligt då En-meterskurvan går precis i vår tomtgräns. En långsiktig klimat-påverkan leder till att havsvattennivåerna stiger. Det är svårt att bedöma hur mycket och hur snabbt detta kommer att ske. Det är emellertid klart att delar av vår tomt ligger i riskzonen för att hamna under vatten. Vi förstår vikten av att anlägga skyddsdammar för de sällsynta långbenade sötvattens-grodorna. Vi är däremot tveksamma till dammens placering. Det är olämpligt att en groddamm i vår tomtgräns där det redan nu ansamlas mycket vatten. Ett mer lämpligt alternativ vore att dammen anlades längre söder ut på östra sidan bilvägen som leder ner till hamnen. Sammanfattningsvis: Vi anser att projektet med dagvatten-dammen och groddammarna måste utredas mer innan beslut kan tas.

13. Fastighetsägare till Solberga 3:84

Fastighetsägarens synpunkter:

Som ägare till fastighet 3:84, Gäddstigen 3, vill vi framföra vår syn på detaljplanen för Solberga 3:1 m.fl. Vår fastighet tillhör Solbergaområdets Samfällighetsförening med 24 fastigheter som enbart nyttjas som fritidshus.

Snittbild på mark och byggnader

Vi anser fortfarande att det skall göras en snittbild som visar hur höjden för de nya husen jämfört med de befintliga husen kommer att se ut. Kommentaren i samrådsredogörelsen är följande: "Snittbild redovisa inte i planhandlingarna då den kan vara missvisande då ett slutligt förslag på byggnation inte finns". Vad som anges i planbeskrivningen är att lägsta grundläggningsnivån är 2,8 meter över nollplanet och att högsta nockhöjd är 5 meter. Med dessa uppgifter borde det inte vara svårt att göra upp en relevant snittbild med de planerade husen och de befintliga husen som ligger närmast planområdet.

Tillfartsväg till teknisk anläggning (E):

I detaljbeskrivningen står det inte vilken väg Borgholms Energi skall köra med sina bilar/lastbilar till pumpstationen samt var de skall parkera sina fordon under besöken. Eftersom närområdet till pumpstationen består av gång och cykelvägar och kommer att bli mer tätbefolkat så bör dessa bilar kunna köras och parkeras på ett säkert sätt.

Mark mellan det nya området och Solbergaområdets Samfällighetsförening

På planritningen som bifogades samrådsunderlaget 2017 sammanföll gränsen för det nya området med tomtgränserna för fastigheterna 3:78, 3:79, 3:80, 3:81 och 3:82.

På planritningen som bifogats detaljplanen 2019 så har gränsen dragits längre norr ut.

Vem kommer att äga och ha ansvar för den mark som kommer att finnas mellan ovan angivna fastigheter och det nya området?

Kommunens kommentar:

Se svar till yttrande nr 8

14. Fastighetsägare till Solberga 3:101

Fastighetsägarens synpunkter:

Undertecknade har som fastighetsägare till fastigheten Solberga 3:101 beretts möjligheten att i granskningsskedet lämna synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

När nu kommunen valt att ta fram en detaljplan för det i princip sista grönområdet mellan Borgholm och Köpingsvik vilket i och för sig kan ifrågasättas har vi i samrådsskedet valt att instämna i vår samfällighetsförening Solberga nr 2:s yttrande och alltså i det skedet inte lämnat ett eget yttrande.

När vi nu i granskningsskedet konstaterar av utsända handlingar att kommunen inte alls beaktat synpunkterna om trafikmatning av området där man enbart trafikmatar huvuddelen av området via Laxgatan väljer vi att ställa oss negativa.

Vi har vid möte med dåvarande handläggare av planen sommaren 2018 beskrivit att utefter och i direkt anslutning till Laxgatan bor ett antal åretruntboende medan Mörtstigen och Gäddstigen såvitt vi känner till enbart består av fritidsboende.

En trafikmatning av det nya området mot tre gator; Laxgatan, Mörtstigen och Gäddstigen vore därför att föredra för alla parter som ändå på olika sätt berörs av områdets utbyggnad. På detta sätt elimineras också den rundkörning som även kommunen eftersträvar i det planförslag som nu är ute för granskning.

Den olägenhet en trafikmatning enbart via Laxgatan innebär för oss permanentboende under förberedelseperioden när området skall göras möjligt för byggnation (schaktning och utfyllnad) som säkerligen är omfattande och därefter sannolikt en lång byggtid är lätt att föreställa sig.

Alltså trafikmata det nya området i enlighet med vår samfällighetsförenings förslag. I övrigt stämmer vi i vår samfällighet granskningsyttrande.

Kommunens kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

Kommunen är medveten om att det under anläggandet eventuellt kan uppkomma störning men att det är under en begränsad period och att det efter det inte bedöms särskilt sannolikt att bullernivåerna kommer överstiga ohälsosamma nivåer.

Tillfart söder ifrån prövades i samrådsskedet med enorma protester som följd. Kommunen tog till sig protesterna och drog om vägen för att få bort möjligheten till rundkörning. Den nya vägdragningen möjliggör effektivare markutnyttjande och begränsar påverkan på omkringliggande bebyggelse.

15. Fastighetsägare till Solberga 3:87

Fastighetsägarens synpunkter:

Till tidigare insända synpunkter vill jag tillägga följande.

Kommunen säger i mitt tidigare inlägg att man vill bygga bostäder centralt som ökar underlaget för offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik (sidan 56 i kommunens yttrande.)

Om det bara vore för att öka bostäder kunde man ju på endast 2 tomter bygga 24 lgh på kommunens mark, då skulle resten av mark fortfarande bli oförstört grönområde. När man läser alla rapporter, utredningar, länsstyrelsens frågor, om markförhållande, om faunan, fridlysta växter, fridlysta djur, vattendammar, grundvattenproblem, närboendes oro för risker med bortforsling av lera, alla synpunkter från samfälligheter och boende inom området, alla dumpertransporter för bortforsling av lera och återfyllnad som kommer att pågå i årtal, och det mest troliga blir att det kommer bli sommarbostäder för välbärgade familjer.

Med detta sagt vill jag på det bestämdaste avr da kommunen att fortsätta driva detta projekt vidare då det absolut ej är lämplig mark att bygga på.

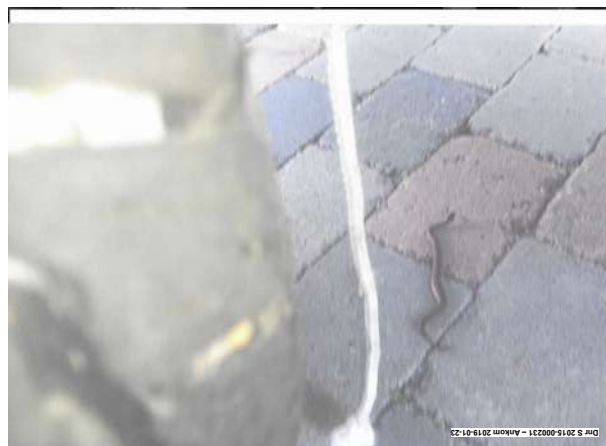
Skickar även med 2 bilder på en fullvuxen fridlyst hasselsnok samt även en liten unge, bilder som tagits vid vår sommarstuga.

Kommunens kommentar:

Kommunen har med stöd av utredningarna gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga och har därmed tagit planen vidare i planprocessen. Kommunen står fast vid de utlåtanden som lämnades i samrådsskedet.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del. Vid bebyggelse i allmänhet har kommunen i det översiktliga planeringsunderlaget som finns för Borgholm och Köpingsvik bedömt att det är lämpligt att jobba utifrån principer om förtätning.

Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.





Kommunens kommentar:

De flesta befintliga byggnader i området är grundlagda med plintar som nedförts till fastare jordlager eller mot berggrund. Eventuella sättningar kommer därmed inte att påverka dessa konstruktioner.

Inom planområdet är markytanslutning för flack (1:40 till 1:200) och lösa jordlagers måktighet för liten för att det ska finnas risk för skred.

Den befintliga bebyggelsen påverkas inte nämnvärt om dränering och avvattning utförs enligt rekommendationer i dokumentet "Rapport – Geoteknik och dagvatten". Dock måste mer detaljerade handlingar och beskrivningar tas fram före själva anläggandet.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

Kommunen kan i sin planering inte styra hur byggnaderna slutligen används. Kommunens inriktning är att skapa ett underlag för permanentbostäder vilket gjort att byggnadsarean är satt till en storlek som bedöms som lämplig för detta ändamål.

16. Fastighetsägare till Solberga 19:37

Fastighetsägarens synpunkter:

Vi tycker att det är helt fel att exploatera i området. Om de personer som ska besluta i ärendet har något sunt förnuft så tar man inte denna våtmark i anspråk till bebyggelse samt förstör det rika djurlivet och växtligheten som finns. Skall framtidens barn bara få se vissa djurarter och växter på bild?! Man tar EJ den sista våtmark/grönområde mellan Köpingsvik och Borgholm och förstör med att bygga hus!

Kommunens kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

17. Fastighetsägare till Solberga 19:19

Fastighetsägarens synpunkter:

Jag och min fru är ägare till Solberga 19:19 sedan 1995. Vi är medlemmar i Solsidans intresseförening och i Solbergaområdets samfällighetsförening. De senaste åren har präglats av en stor oro orsakat av det arbete som kommunen driver beträffande en eventuell nybyggnation i området. Vi motsätter oss kommunens planer på en nybyggnation i området Solberga 3:1 samt Ene 1:14.

Negativ påverkan på stora naturvärden i området, stora geologiska risker som länsstyrelsen uppmärksammar i sin granskning, en kraftig negativ påverkan för den befintliga bebyggelsen som omgärdar den planerade byggnationen från tre håll m.m. är grundorsakerna till detta.

Här några synpunkter på granskningsplanen.

1. Ni föreslår att det sista sammanhängande grönområdet mellan Borgholm och Köpingsvik skall förstöras. Istället för en ev. nybyggnation borde området istället omhändertas och vårdas för att befrämja det redan rika naturlivet i området.

2. Som ni själva skriver består det område som föreslås för nybyggnation ”av ett grönområde som omgärdas av kringliggande bostadsbebyggelse”. För ägarna till den kringliggande bebyggelsen är era planer ett ytterst negativt ingrepp i boendemiljön. Förutom de negativa konsekvenserna på känslan av närhet till havet och utsikt mot havet drabbas delar av området av tillkommande trafik in i området med medföljande störningar.

3. Era skrivningar om de geologiska förhållandena i området och de ingrepp som krävs för en ev. nybyggnation gör oss livrädda. Först skall ett lerlager på ca 1 meter schaktas bort varefter marknivån skall höjas till minst 2,8 meter över havsytan. Som ni skriver; ”därför kommer det att krävas en mycket stor mängd fyllnadsmaterial för att kunna bebygga området”. Dessutom framgår av er skrivelse att det finns ett mycket stort vattenflöde med grundvatten i området. Kon

Kommunens kommentar:

1. Kommunen har med stöd av utredningarna gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga och har därmed tagit planen vidare i planprocessen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

2. Kommunen bedömer att det under anläggandet eventuellt kan uppkomma störning men att det efter det inte bedöms särskilt sannolikt att bullernivåerna kommer överstiga ohälsosamma nivåer

3. Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslaget framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggningsskäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

4. Kostnaderna för genomförandet av projektet fördelas mellan exploitör och kommun i enlighet med ett exploateringsavtal. Kommunen bedömer att det finns ekonomisk bärighet i projektet med tanke på antal fastigheter som skulle kunna bildas och läget på dessa.

5. Se punkt 1.

6. Se punkt 1.

7. Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör

Fastighetsägarens synpunkter:

sekvenserna av dessa ingrepps påverkan på grundvatten och vattenföringen i området synes inte vara utredda i botten. Hur dessa ingrepp kommer att kunna påverka den befintliga bebyggelsens "vattensituation" och risk för översvämningar synes stå skrivet i stjärnorna. Ni skriver "Utfyllnader för byggnation behöver ske till nivån +3m vilket kan innebära försämrade dränerings och avrinning för angränsande bebyggelse." En skrämmande formulering och ändå är ni beredda att gå vidare med ett sådant högriskprojekt!! Dessutom är länsstyrelsens samrådsyttrande angående detaljplanen bl.a. ifrågasättande runt påverkan på den stora grundvattentäkten Solbergafältet samt att man ser stora risker med att ta bort ytlig lerbild eftersom det är höga grundvattennivåer och högt grundvattentryck i området. Det är förvånande att länsstyrelsens ifrågasättanden inte tas på större allvar. Personligen skulle jag lyssna mer på länsstyrelsen än på en konsultfirma!

4. Förutom dessa risker för geologin i området blir grävningar och utfyllnader kostsamma för kommunen och övriga ägarintressen. På toppen av detta tillkommer ombyggnationer av brunnar och avloppssystemet i området till följd av utfyllnaderna i området. Dessutom tillkommer kostnader för ett dagvattensystem! Finns det några ekonomiska kalkyler över detta projekt?

5. Ni skriver om avvägningar enligt miljöbalken kapitel 3, 4 och 5. Här beskrivs "grundläggande bestämmelser för hushållning med mark-och vattenområden", "mark-och vattenområden skall användas för det ändamål som de är bäst lämpade till" och "bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden (Öland anges)". Med hänvisning till våra punkter 3 och 4 ovan kan vi inte se att era planer är förenliga med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5. Ni planerar djupa ingrepp i ett strandnära område med stora grundvattenflöden.

6. Vi förespråkar det sk. nollalternativet kompletterat med åtgärder för att göra

Kommunens kommentar:

kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

8. Kommunen noterar synpunkten men kan samtidigt se på plankartan från granskningskedet att det finns andra befintliga fastigheter som gränsar direkt till ny föreslagen bostadsmark inom planområdet.

9. Kommunen bedömer att det under anläggandet eventuellt kan uppkomma störning men att det efter det inte bedöms särskilt sannolikt att bullernivåerna kommer överstiga ohälsosamma nivåer. Kring pumpstationen som ligger norrut finns också risk för störande lukt och ett avstånd till den anläggningen bör hållas.

Fastighetsägarens synpunkter:

området attraktivare för boende i den befintliga bebyggelsen samt för besökande till området t.ex de som under sommarhalvåret cyklar och promenerar genom området.

7. Ni skriver "Konsekvenserna bedöms bli måttliga på naturmiljöerna." på sidan 22. Denna slutsats måste starkt ifrågasättas. Det nämns inte med ett ord om konsekvenserna för boende i den befintliga bebyggelsen. Det är genomgående för hela granskningshandlingen att konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen minst sagt inte står i centrum och knappast omnämns. Vi anser att konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen är katastrofalt negativa.

8. Den planerade nybebyggelsen ligger betydligt närmare vår fastighet Solberga 19:19 än övriga befintliga fastigheter. Detta är oacceptabelt för ägarna till Solberga 19:19.

9. Precis framför vår fastighet Solberga 19:19 är en lekplats inplanerad. Denna kan inplaneras på ett mindre störande sätt t.ex längre norrut mot pumpstationen.

Vår förhoppning är att kommunen och ägarna till Solberga 3:1 tar sitt sunda förnuft till fånga och lägger ner dessa nybyggnationsplaner. Ni har lagt ner mycket arbete och spenderat mycket pengar på detta. Mitt intryck är att ju mer arbete och pengar som spenderas så framgår än tydligare vilka stora geologiska risker som ni tar samt att motståndet från den befintliga bebyggelsen ökar än mer.

Fastighetsägarens synpunkter:

Reglering av tomthöjder och byggnation ”På ett flertal punkter i samrådsredogörelsen kommenterar kommunen synpunkter om markhöjder (bef och nya). Bl a nämns att ”marknivåer finns angivna på plankartan” och att ”noggranna mätningar gjorts”. Vissa bef höjder finns angivna men ej ev krav på nya marknivåer. Om frågan är så viktig, i kombination med att golvnivåer regleras, bör detta förtydligas på plankartan.

Vidare anser vi att begreppet ”lägsta grundläggningsnivå” är oklart. Justeras till ”lägst nivå färdigt golv.”

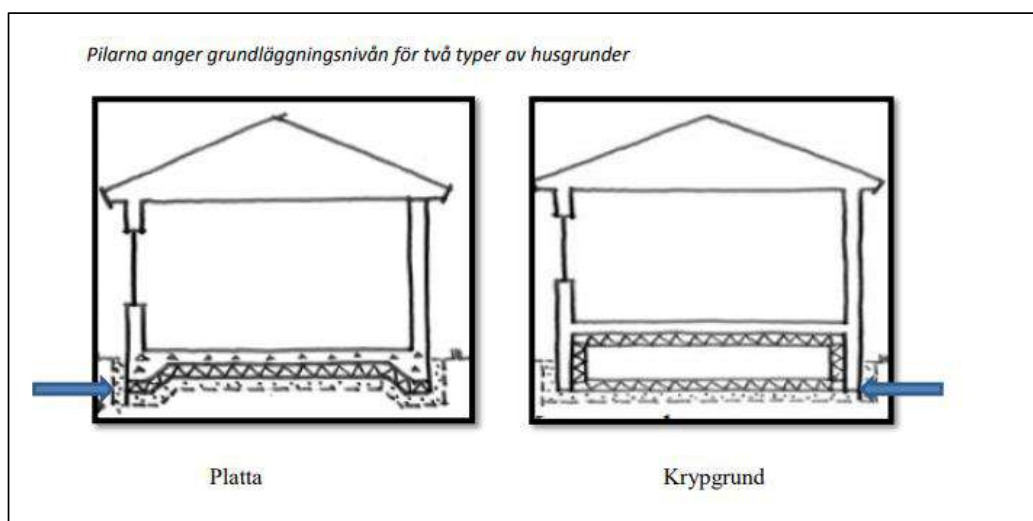
Reglering/huvudmannaskap för natur ”Detaljplanen medger delat huvudmannaskap. Det är dock endast de nya lokalatorna som fått ”a2” dvs enskilt huvudmannaskap. Vi förordar att de områden med ”naturmark” som omger bebyggelsen lämpligen ligger under enskilt huvudmannaskap. Övriga naturområden, i princip de som ligger norr/nordost om gc-vägen, bör dock vara under kommunalt huvudmannaskap. Förutsättningar för ”relevant” skötsel blir större så.”

De områden vi avser är skrafferade på bifogad bilaga.

Kommunens kommentar:

Kommunen följer Länsstyrelsens riktlinjer vad gäller lägsta nivå för att anlägga bl.a. bostäder och har en bestämmelse på plankartan som tydligt visar vad som gäller vid anläggande av byggnader. Lägstanivån gäller lägsta grundläggningsnivå och ska vara 2,8 meter. Med lägsta grundläggningsnivå avses den understa delen av t.ex. en platta på mark, se bild nedan som är tagen ur Länsstyrelsens dokument, Fysisk planering i Kalmar län med hänsyn till ett förändrat klimat – Rekommendationer för strandnära byggnationer.

De ytor som är skrafferade på bifogad karta i yttrandet är markerade med a1 på plankartan vilket innebär att det ska vara kommunalt huvudmannaskap.



19. Fastighetsägare till Solberga 3:78

Fastighetsägarens synpunkter:

Har via media kollat in vad som andra havsnära kommuner tillåter nybebyggelse på. Bland annat kommun i Skåne befärdar att havsnivån på västkusten och östersjökusten upp över Stockholm kommer att höjas. Då är inte eventuella stormar inräknade. Bör då Borgholm kommun tillåta bebyggelse.

Fortfarande så förstår vi inte hur det är tänkt med vattnet som kommer att bli stående mellan vårt hus och den nära bebyggelsen när det ska forslas bort lera mm och sedan fyllas upp med annat material till godkänd nivå. Önskar få förslag på detta då vår tomt är ganska vattensjuk på våarna.

Vi har sommaren 2018 haft ängshökar som häckat i området vid havet. Dessa är starkt hotade fåglar som vi måste värna om.

Även den fridlysta hasselsnoken finns på vår tomt och intilliggande områden. Hasselsnoken är upptagen och skyddas genom EU:s habitatdirektiv och Bernkonventionen i Sverige. Upptagen på den nationella röda listan (VU). Hoppas Borgholm kommun tar detta i beaktande.

Ser inte varför det finns behov av havsnära permanenta byggnader, då klimatförändringarna hänger över oss.

Kommunens kommentar:

Kommunen följer de riktlinjer gällande bebyggelse i strandnära lägen som tagits fram av Länsstyrelsen i Kalmar län.

Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

Den befintliga bebyggelsen påverkas inte nämnvärt om dränering och avvattning utförs enligt rekommendationer i dokumentet "Rapport – Geoteknik och dagvatten. Dock måste mer detaljerade handlingar och beskrivningar tas fram före själva anläggandet.

Endast två mindre ingrepp ska göras i områdets stenmurar. Ett i söder för att binda ihop en gångstig mellan de båda bostadsområdena och ett föra tillgodose tillfart för underhållsfordon till dagvattendammen, men i övrigt lämnas stenmurar i området orörda så de kan fungera som hemvist för olika djur, exempelvis orm. Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

20. Fastighetsägare till Solberga 3:82

Fastighetsägarens synpunkter:

Solbergamarken är delvis en våtmark och därmed låglänt och vattensjuk på angränsande, redan bebyggd mark. Flera stugägare har uttryckt nyanserade och välgrundade farhågor om stigande vattennivåer i redan bebyggda Solbergaområden, speciellt det sydöstra!

FLERA AV KOMMUNENS UTREDNINGAR MEDGER RISKER FÖR VATTEN ÖVER MARKNIVÅ AV OLIKA ANLEDNINGAR!

I sina bemötanden till samrådsyttranden återkommer företaget Structor gång på gång till att dränering och dagvattenbortledning måste genomföras väl och enligt plan, underförstått att i annat fall risk för översvämning finns! Vem garanterar att detta utförs på ett korrekt och kompetent sätt? Vem blir ansvarig för dräneringen, kommunen eller exploitören? Kan man garantera att exploitören sköter denna uppgift på ett samvetsgrant sätt? Jag tror att vattenfrågan och även risk för marksättning fortfarande ger upphov till oro hos flera stugägare i området.

Dessutom verkar avlopps nätet i östra delen av området underdimensionerat, ledande till tidvis utflöde av avlopp (även med fast substans) och dålig lukt! Kommunen skriver att kapaciteten vid reningsanläggningen i Borgholm ska ökas på längre sikt då det krävs stora investeringar. Frågan är av så stor vikt att man kan fråga sig om det är ansvarsfullt att i mellantiden laborera med smärre hjälplösningar som t.ex. igensättning av brunnar och lita på att bräddning då kan ske vid strandlinjen?! Lukt och exkrementrester vill man inte ha någonstans i området!

Man kommer att försöka bevara våtmarken men förlorar ett större sammanhängande naturområde för friluftsliv som verkar vara viktigt inte bara för dom boende i området men också för många turister som cyklar, promenerar, och

Kommunens kommentar:

Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

De flesta befintliga byggnader i området är grundlagda med plintar som nedförts till fastare jordlager eller mot berggrund. Eventuella sättningar kommer därmed inte att påverka dessa konstruktioner.

Inom planområdet är markytanslutning för flack (1:40 till 1:200) och lösa jordlagers måktighet för liten för att det ska finnas risk för skred.

Dagvattendammar och groddammar kommer att anläggas innan bostäderna då dagvatten från den nya byggnationen måste samlas upp någonstans. Detta måste göras av exploitören och dräneringen måste också utföras av exploitören.

Möjlighet för bräddning är något som alltid måste finnas och sker endast ett par gånger per år. Vid kraftiga skyfall eller vid stopp i avloppsledningarna måste det gå att kunna tömma systemet så att avloppsvatten inte tränger upp i boendes källare och orsakar stora skador. I planbeskrivningen står att lukt och visuellt synbara spår till följd av bräddningen, som i dag sker via fem brunnar längs med den gångväg som går norr ut genom mitten av området, på kort sikt ska lösas genom ledas ut i en uppsamlingsdamm ute vid strandkanten. De fem brunnarna kommer att sättas igen och det kommer endast finnas ett utlopp som alltså kommer mynna ut i en uppsamlingsdamm. På längre sikt måste avloppsledningarna ersättas med nya då nätet idag är underdimensionerat och belastningen

Fastighetsägarens kommentar:

joggar igenom t.ex. på gångstigen ostväst, söder om pumphuset. Även MÄNGDEN av djur- och ev. växtliv kommer att påverkas. Kommunen skriver i sin sammanfattning att det är dess politiska uppfattning och ställningstagande att Borgholms och Köpingsviks kommun ska ges möjlighet att växa. Det är inte säkert att kommunen har underlag bland medborgarna för sin uppfattning! Det är ställvis oerhört tät bebyggelse redan nu hela sträckan mellan Borgholm och Köpingsvik och Solberga är det sista lite större sammanhängande grönoch friluftsområdet. Att behålla detta istället för att inskränka det kan innebära mer för kommunens ekonomi och goodwill hos turister och lokalbefolkning än 12 nya stugägare på dom planerade tomterna.

Att detta grönområde är av största betydelse för oss redan boende i området har lyfts fram tidigare många gånger och tål att understrykas igen! Beträffande djurliv har mest grodornas fortlevnad i området uppmärksammats men även närvaro av hasselsnok har dokumenterats med foto förra året och denna art har ett så stort naturvärde att närmare översyn av dess möjliga överlevnad i ett exploaterat område blir påkallat!

Sist och sannolikt viktigast är det förhållandet att jag är 1/4 delägare till Solberga 3:1 och enl. Samäganderättslagen är exploatering lagstridig om en delägare motsätter sig denna (varje delägare har s.k. vetorätt)! Jag påpekade detta för kommunen redan 2017 men finner nu anledning att påminna om det igen! Det är min definitiva avsikt att följa upp att lagen efterlevs!

Kommunens kommentar:

på reningsverket i Borgholm är för stort, men en möjlighet till bräddning måste alltid finnas.

Endast två mindre ingrepp ska göras i områdets stenmurar. Ett i söder för att binda ihop en gångstig mellan de båda bostadsområdena och ett föra att tillgodose tillfart för underhållsfordon till dagvattendammen, men i övrigt lämnas stenmurar i området orörda så de kan fungera som hemvist för olika djur, exempelvis orm. Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i områdena.

Kommunen har ingen avsikt att exploatera den mark de inte själva äger. Dock har kommunen, via planmonopolet, möjlighet att detaljplanlägga mark som de själva inte äger.

21. Fastighetsägare till Solberga 19:16

Fastighetsägarens synpunkter:

Detta gäller synpunkter på byggplanerna på Solberga 3:1.

Jag har läst igenom alla utredningar som är gjorda och dessa visar enligt våran mening att det inte är lämpligt att bebygga och det står heller ingenstans i handlingarna att det är lämplig mark att bygga hus på. Det är av särskilt tre anledningar, för det första ligger marken 2,5m över havet och kravet är från kommunen och även länsstyrelsen 3m och i utredningen visar det att det är c:a 30cm jordlager och sedan c:a 1-1,3m lera som är väldigt kompakt, vid byggnation måste enligt kommunen all lera schaktas bort och ersättas med annat bärlager som inte är lika kompakt som leran, vilket i sin tur innebär att vattengenomströmningen från klinten ökar vesäntligt, och detta kan innebära att marken ovanför och söder om området kommer att börja röra på sig, detta skulle bli katastrof för oss fastighetsägare och stora ersättningskrav på kommunen.

För det tredje är det ju så att i detta område finns skyddade djurarter och även rödlistade arter och ovanliga och skyddade orkidéer, vad jag vet så har länsstyrelsen ställt frågan till kommunen om hur de har tänkt sig att exploatera marken så att dessa arter har någon möjlighet att överleva, vid en bebyggelse på detta område finns inte en chans att dessa arter kan överleva, det är ett strövområde och parkområde, det enda som finns kvar mellan Borgholm och Köpingsvik och detta lilla området bör skötas och bevaras.

Dessutom är det så att jag och min mor byggde detta hus med tanke på havsutsikten, det var 1983 och då fanns inga planer på exploatering på området och tack vare det har alla berörda som blir av med havsutsikten rätt att kräva ersättning för det minskade marknadsvärdet inom 2år. Kommer länsstyrelsen ändå att säga ja till den nya detaljplanen kommer detta att överklagas till länsstyrelsen och hjälper inte det kommer vi i föreningen att gå vidare.

Kommunens kommentar:

Kommunen har med stöd av utredningarna gjort bedömningen att marken är lämplig att bebygga och har därmed tagit planen vidare i planprocessen.

Enligt den geotekniska rapporten som utförts i samband med planförslagets framtagande föreslås att bortgrävning av lera sker i begränsade områden och endast av grundläggnings-skäl, alltså endast där ett hus ska stå, samt att återställning av mark utförs med material som har låg genomtränglighet. I övrigt lämnas leran kvar så att grundvattnets trycknivå inte påverkas.

De flesta befintliga byggnader i området är grundlagda med plintar som nedförts till fastare jordlager eller mot berggrund. Eventuella sättningar kommer därmed inte att påverka dessa konstruktioner.

Inom planområdet är markytanslutning för flack (1:40 till 1:200) och lösa jordlagers måktighet för liten för att det ska finnas risk för skred.

Den befintliga bebyggelsen påverkas inte nämnvärt om dränering och avvattnings utförs enligt rekommendationer i dokumentet "Rapport – Geoteknik och dagvatten".

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positivt nettoeffekt för områdets naturvärden.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del.

Kommunens kommentar:

Gällande utsikten så står kommunen fast vid den kommentar som lämnades vid samråds-skedet, det vill säga att, kommunen är medveten om att flertalet fastighetsägare kommer att få en väsentlig förändring av utsikten mot Kal-marsund. Kommunens uppfattning är dock, efter granskning av olika rättsfall, att boende inte äger rätten till sin utsikt, vare sig det är förändrad utsikt mot öppet markområde eller vatten. Kommunen kan därför inte se att det finns någon rätt att kräva ersättning utifrån detta skäl.

22. Fastighetsägare till Solberga 19:13

Fastighetsägarens synpunkter:

Vi har lite synpunkter på bygget av det nya området vid Solbergamarken.

Den lilla bit av skog, där ni vill bygga, är den sista som vi har kvar mellan Köpingsvik och Borgholm. Vi är alla måna om djuren som finns i detta område. Både rådjur med sina kid, fåglar, paddor och hasselsnoken som vi sett vid ett flertal tillfällen kommer att försvinna.

Vägen som ni planerat att använda kommer ge ökad trafik vid upp och nedfarten till väg 136.

Redan idag är det problem sommartid vid den utfarten. Hur tror ni det blir då med ännu fler bilar?

När vi ändå pratar om vägen så är det en fråga som vi gärna vill ha svar på.

Hur kan kommunen bara lägga beslag på Rödstensgatan, en gata som ägs av vår grannstuguförening och som vi 1994 betalade nyttjanderätten av till Björn Hildebrand?? Detta i samband med en förrättning som lantmätariet gjorde.

Vi tycker att detta som ni ska genomföra kommer att förstöra vårt fina sommarstugeområde.

Kommunens kommentar:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse inom området men också att iordningställa ett våtmarksområde inom områdets norra del. Tanken är att bostadsmarken ska finansiera ett främjande av våtmarksområdet inom planområdets norra del.

Naturvärdesinventeringen pekar ut flera intressanta naturtyper samt olika insekter- och djurarter som finns i området. Den samlade bedömningen som kommer av inventeringen är dock att husbyggnation är möjlig inom vissa områden och det i kombination med en genomtänkt skötsel av naturmarken bör kunna ge en mycket stor positiv nettoeffekt för områdets naturvärden.

Gällande Rödstensvägen så har kommunen via planmonopolet möjlighet att planlägga marken inom kommunen. Kommunen gör bedömningen att den tillkommande trafiken är hanterbar för området då endast ca 11 ny fastigheter kommer att tillkomma inom den östra delen av planområdet. Sommartid är det mycket trafik runt och förbi Köpingsvik men bedömningen är att den trafikökning som tillkommer i och med de nya bostäderna inte kommer förvärra de problem som redan finns kring väg 136 idag.

Revideringar inför granskningskedet

Plankartan revideras enligt följande:

- Bestämmelse om upphävande av strandskydd ändras för att endast omfatta mark för GATA och V inom nordvästra planområdet.
- Planbestämmelse om villkorat startbesked tas bort då den saknar lagstöd
- Nya markområden för planbestämmelsen E tillkommer för dagvattendamm och damm för bräddning.
- Bestämmelse om våtmark tas bort. Ersätts med bestämmelse om E-område för dagvattendamm.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Thoomas Nilausen
planarkitekt

Heléne Wertwein
miljöinspektör

Magnus Juhlin
plan- och byggchef