

Samrådsredogörelse för Borgholm 11:42 "Ekbacka"

Upprättad 2020-10-01

Senast ändrad 2020-11-11

Dnr: 2019-791

Datum

Beslut om planuppdrag:	2019-10-09	§257
Beslut om samråd MBNau:	2020-04-08	§64
Beslut om samråd MBN:	2020-04-23	§82
Samrådstitid:	2020-05-04 - 2020-05-25	

Redogörelse för processen

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

Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern och Ölandsbladet 2020-05-02. Samråds handlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Inkomna yttranden under samrådstitiden presenteras i denna redogörelse. 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. Denna samrådsredogörelse skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samrådstitiden.

Sammanfattning

Tre yttranden från privatpersoner har inkommit i samrådet och sex yttranden från myndigheter, statliga verk och ledningsägare. Från privatpersoner rörde synpunkterna främst trafiksäkerhet, parkering, natur- och kulturvärden.

Länsstyrelsen lämnade synpunkter främst gällande riksintresse, hälsa och säkerhet samt förfarande.

Förändringar inför granskning

- Största förändringen mellan samråd och granskning är att ytan som det nya särskilda boendet planeras byggas på har utökats för att kunna utformas på ett ändamålsenligt sätt. Detta har i sin tur inneburit att en gång- och cykelväg leds om och att ytterligare en del av grönområdet får hägnas in.
- Planen hanteras nu med utökat planförfarande.
- Det har specificerats vilka särskilt skyddsvärda träd som blir påverkade samt hur dessa ska hanteras.
- Kommunen har tydliggjort vilka kulturvärden som finns inom planområdet, samt säkerställt dessa värden i plankarta, planbestämmelser och specificerat dessa värden i planbeskrivningen.
- Spegel har åter satts upp vid den punkt där uttryckningstrafik kommer ut på Tullgatan. Dialog har inletts för att signalstyrt system ska sättas upp.



- Befintlig gång- och cykelväg ska hårdgöras mellan Styrmansgatan och Tullgatan.
- Gång- och cykelväg ska anläggas längs Åkerhagsvägen längs stenmuren, innanför gatuparkeringen för att skapa en tryggare skolväg.
- Räddningsväg får en ny koppling från Åkerhagsvägen för att säkerställa tillgängligheten runt byggnaden och separera den från lastbryggan och den logistik som pågår från befintlig infart.
- Räddningsväg får ny sträckning i södra delen av planområdet för att säkra tillgången till den nya byggnaden för särskilt boende.
- Parkeringsytan vid Styrmansgatan har justerats i form.

Inkomna yttranden		
Myndigheter, remissinstanser och ledningsägare	Datum	Sida
1. Länsstyrelsen i Kalmar Län	2020-05-28	4-9
1b. Länsstyrelsen i Kalmar Län komplettering	2020-06-09	9-11
2. Lantmäteriet i Kalmar län	2020-05-11	11
3. Räddningstjänsten Öland	2020-05-08	12
4. E.ON. Energidistribution AB	2020-05-08	12
5 Kalmar Läns Museum	2020-05-25	13
6. Socialnämnden	2020-05-29	13
Fastighetsägare		
7. Fastighetsägare	2020-05-25	14
8. Fastighetsägare	2020-05-25	14-17
9. Fastighetsägare	2020-05-25	17

1. LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter gällande Riksintresse samt Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som /annan lagstiftning/ och upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

Riksintressen
Hälsa och säkerhet

Riksintresse

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har en vilja av att skydda de gamla husen med att reglera att rivning ej får ske. Dock anser Länsstyrelsen att kommunen bör skydda samtliga skyddsvärda byggnader ytterligare. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver motivera varför enbart tre av de gamla byggnaderna inom planområdet syftas till att skyddas när det finns fler byggnader som är gamla och en del av områdets kulturhistoriska värde. Länsstyrelsen anser det lämpligt att skydda byggnader exteriöra utseende och inte bara skydda byggnader från att få rivas. Kommunen bör även fundera på om någon byggnad bör skyddas interiört också.

Länsstyrelsen anser även att kommunen bör skydda och bevara det gamla epidemisjukhuset då det är en gammal byggnad och en del av sjukhusområdet. Att möjliggöra att huset kan få rivas vore en sorg för områdets gemensamma kulturhistoriska värde. Länsstyrelsen anser därför att byggnaden bör tillåtas att skyddas.

I planbeskrivningen står det att enbart de norra delarna inom planområdet ligger inom Riksintresse kulturmiljö enligt 3 kap 6 §. Länsstyrelsen kan konstatera att det inte stämmer. Hela planområdet ligger inom riksintresset. Planbeskrivningen ska därför uppdateras.

Hälsa och Säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen som kommunen har inga uppgifter om att marken kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planom-

Kommunens kommentar:

Yttrandet har medfört följande justeringar i detaljplanen:

* Varsamhetsbestämmelser -k har införts i plankartan för kulturhistoriskt värdefulla exteriörer för flera byggnader. Parkmiljön runt överläkarvillan med stenmurarna 1 och 2 har getts skydd med q2 i plankarta och planbestämmelser. Tydligare beskrivningar av kulturvärdena finns kompletterat i planbeskrivningen.

En tydligare beskrivning av hus 07 ges. Det finns ett värde i epidemisjukhuset på ett historiskt plan. Byggnaden idag är förvanskad både exteriört och interiört. Fasad, fönster, trappa, innerväggar, innerdörrar osv är utbytta. Det kulturvärde som har funnits är inte längre möjligt att utläsa och kommunen gör därför bedömningen att det inte motiverar ett rivningsskydd.

Kommunen avsåg att beskriva att de norra delarna ligger inom riksintresse för kulturmiljön - *Stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap* och hur planområdets befintliga byggnader förhåller sig till detta beskrivna riksintresse. Planbeskrivningen kompletteras med att hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön.

Planbeskrivningen har kompletterats med text gällande förorenad mark.

rådet. Det är till exempel inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Dessa ska motiveras och konkretiseras i planhandlingarna.

Det behöver framgå i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Vid misstanke eller upptäckt av förorening i samband med schaktning av planområdet måste tillsynsmyndigheten, kommunen, omedelbart underrättas. En anmälan måste då inkomma till tillsynsmyndigheten.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs. Dock behöver kommunen särskilt beakta de höga naturvärdena inom planområdet.

Upplysningar/Rådgivande synpunkter

Annan lagstiftning

Syftet

Länsstyrelsen anser att syftet bör ses över. Kommunen behöver beskriva vad kommunen anser att ett särskilt boende är samt bör kommunen fundera på om syftet med planen inte är bredare än enbart planläggning för nybyggnation av särskilt boende.

Naturvärden

Länsstyrelsen anser att detaljplanen kräver anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken om den inte kan anpassas så att de särskilt skyddsvärda träden inte skadas. Om silverviolon riskerar att skadas eller om det kan finnas andra arter som är fridlysta enligt 4, 6, 7, 8 eller 9 § artskyddsförordningen som lever på eller i ett träd bör åtgärder på trädet prövas enligt artskyddsförordningen.

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av vilka konsekvenser som planförslaget ger på områdets naturvärden.

Planens syfte har justerats.

Kommunen har inkommit med anmälan om samråd enligt 12 kap 6§ MB i anslutning till att utformningen av planen bearbetats till granskning. Efter samrådet har information från närboende inkommit om att den fridlysta arten silverviol finns i direkt anslutning till planområdets sydöstra gräns. Denna lokal har därefter bekräftats av Ölands Botaniska förening. Om, och hur denna förekomst påverkas av planförslaget, samt hur eventuella fynd inom planområdet ska hanteras måste utredas med grund i en inventering under den tid då silverviolon blommar (april/maj).

Länsstyrelsen kan konstatera att inom hela planområdet finns ett stort antal särskilt skyddsvärda träd. Vad länsstyrelsen känner till så finns det inom planområdet 24 hålträd över 40 cm och 4 träd som är över 1 m i diameter med eller utan hål. Dessutom finns ett antal träd som inte klarar kriterierna för särskilt skyddsvärda träd men som är viktiga som efterföljare. I området finns rödlistade arter bland annat den starkt hotade eklacktickan och eventuellt den akut hotade silverviolen.

Länsstyrelsen informerar kommunen om att på naturvårdsverkets hemsida kan man läsa att särskilt skyddsvärda träd är ovanliga i vardagslandskapet och bör bevaras oavsett om de påträffas i skogsmark, odlingslandskapet eller urbana miljöer. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Sverige har ett av Europas största bestånd av jätteträd och har därför enligt åtgärdsprogrammet för särskilt skyddsvärda träd ett särskilt ansvar för att bevara dessa träd. Det svenska jätteträdsbeståndet minskar kontinuerligt samtidigt som nyrekryteringen är långsam eller saknas helt. Att bevara så många som möjligt av dessa träd och att gynna nyrekrytering har därför hög prioritet. Arbetet med att bevara och vårda särskilt skyddsvärda träd utgör ett viktigt bidrag till att uppnå miljö kvalitetsmålen *Ett rikt växt- och djurliv, Ett rikt odlingslandskap, God bebyggd miljö* och *Levande skogar*.

Länsstyrelsen bedömer att planområdet innehåller Borgholms finaste ekområde i staden utanför Borga hage NR och är ett viktigt område för att binda ihop trädmiljöerna i Borgholm med omnejd.

Eklacktickan är en nedbrytare på stambaser av gamla, grova, levande ekar i ängsekskog, hagmark och kulturmiljöer. Den är knuten till ett exklusivt substrat och väl eftersökt. Populationen bedöms som mycket liten och känslig för alla typer av förändringar på dess fåtaliga växtplatser. I Kalmar län är arten känd endast från ett fåtal platser.

I Sverige och i nordan förekommer silverviolen endast i och runt Borgholm på Öland. Arten är en typisk brynväxt som missgynnas av igenväxning men också av för kraftig röjning. Exploatering

Kommunen har under planförslagets framarbetande återkommande bedömt förändringar utifrån dess påverkan på de särskilt skyddsvärda träden. De träd som har en stamdiameter på över 1 m skyddas helt i planförslaget. Hålträd riskerar påverkan men avses kunna klara byggnationen.

I och med planförslagets förändringar från samråd till granskning kommer flera särskilt skyddsvärda träd påverkas/riskera påverkan. Dessa träd beskrivs närmare och 12 kap 6§ MB-samråd kommer att anmälas för dessa träd. Den rödlistade Eklacktickan bedöms riskera viss påverkan i den rekommenderade skyddszonen (15 gånger stamdiameter) som satts runt trädet som Eklacktickan växer på.

Kommunen har god kännedom om de grova trädens värden och har studerat alternativa platser och placeringar inom fastigheten för att minska påverkan på de särskilt skyddsvärda träden. Trots detta innebär planförslaget att flera träd behöver tas ner och att ytterligare några träd riskeras att påverkas negativt. Hade den planerade byggnationen inte varit av angeläget samhällsintresse hade inte den här placeringen i en värdefull ekmiljö varit aktuell. Att skapa värdiga, ändamålsenliga bostäder i form av särskilt boende med tillgång till vacker parkmiljö samt att behålla kontinuiteten av att området historiskt använts för vårdandamål talade för denna placeringen.

av mark kring Borgholm är också ett stort hot. Arten är också fridlyst enligt 8 § artskyddsförordningen.

Länsstyrelsen anser att det kan bli svårt för kommunen att öka bebyggelsen i området och göra anläggningar för dagvattenhantering utan att ta ner eller skada träden och dess rotsystem. För att undvika skada på träden får ingen schaktning, byggnation eller uppläggning av massor utföras inom 15 gånger stamdiametern från de skyddsvärda träden. Kommunen behöver också ta höjd för att träden växer så att de inte blir ett problem i framtiden för eventuell byggnation.

Länsstyrelsen bedömer att det är olämpligt med en detaljplan som påverkar så många skyddsvärda träd negativt. Länsstyrelsen bedömer att planområdets naturvärden behöver utredas ytterligare för att bedöma detaljplanens påverkan på de höga naturvärdena i området. I planbeskrivningen anger kommunen att de har tagit fram en trädvårdsplan. Inför nästa skede i planprocessen vill länsstyrelsen att kommunen skickar in tillsammans med övriga handlingar samt med en hänvisning i planbeskrivningen om vilka träd i planen som kommer att påverkas.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen måste anpassas så att de särskilt skyddsvärda träden inte riskerar att skadas. Kommunen behöver även redovisa exakt hur planen kommer att påverka träden och de naturvärden som är knutna till dessa träden, framför allt måste kommunen redovisa hur detaljplanen påverkar de hotade arterna i stort samt vilka träd som kommer att påverkas. Vidare behöver kommunen utreda och beskriva om silverviolon finns kvar i området och hur den kommer att påverkas.

Plankartan

Användningsbestämmelser - D, K, B Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna är otydliga och det är svårt att förstå vad kommunen menar med dessa bestämmelser. Kommunen behöver förtydliga dessa planbestämmelser i planbeskrivningen samt göra planbestämmelserna tydligare i plankartan så det blir enkelt att se vad kommunen planerar för respektive område och bestämmelse. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen blir tydligare om kommunen specificerar med asterix ovanför planbestämmelserna, eller åtminstone en

Planförslaget har tydliggjorts angående vilka ytor som avses tas i anspråk för dagvattenhantering.

Plankartan kompletteras med bestämmelse **n** som ska säkerställa att träd inte skadas.

Kommunens trädvårdsplan bifogas granskningshandlingarna i sin helhet och för att tydliggöra hur träden ska hanteras har planbeskrivningen kompletterats med en lista över planområdets särskilt skyddsvärda träd.

I och med planförslagets förändringar från samråd till granskning kommer flera särskilt skyddsvärda träd påverkas/riskera påverkan. Dessa träd beskrivs närmare och 12 kap 6§ MB-samråd kommer att anmälas för dessa träd.

Plankartan och planbestämmelserna justeras enligt yttrandet.

del av planbestämmelserna.

Exploateringsbestämmelser – exploateringsgrad e1 och e2

I plankartan finns ej några exploateringsbestämmelser. Det är något länsstyrelsen anser bör regleras. Kommunen bör därför reglera hur stor byggrätt inom planområdet ska få vara samt bör kommunen i planen även reglera hur stor del inom planområdet som ska få hårdgöras.

Byggrätt

Om syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya särskilda bostäder så behöver kommunen tydligt beskriva var inom planområdet som detta ska ske. Länsstyrelsen anser att det är otydligt i både planbeskrivningen och plankartan om var inom planområdet nya byggrätten är tänkt att få uppföras. Länsstyrelsen anser även att kommun bör tydligare beskriva vad kommunen menar med särskilt boende.

Förbud mot rivning (r)

Denna planbestämmelse bör beskrivas och motiveras tydligare i planbeskrivningen. Länsstyrelsen saknar tydligare beskrivning om varför så få byggnader ämnas att skyddas mot rivning när kommunen själv skriver i planbeskrivningen att flera hus är gamla.

Varmsamhetsbestämmelse (k)

De skyddsvärda byggnaderna inom planområdet bör skyddas i detaljplanen mot förvanskning. För i nuvarande planförslag får byggnader inte rivas, men det finns inget som stoppar byggnaderna att exteriört få förändras. Chansen finns därmed att framtida förändringar förvanskar byggnadernas utseende.

Att skydda byggnaderna mot förvanskning anser länsstyrelsen stämmer även väl överens med vad kommunens egna intentioner för planområdet är enligt gällande översiktsplan samt fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik. Detta är även något som kommunen själv redovisar i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser därmed att det är högst lämpligt att införa varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Utformningsbestämmelser (f)

Länsstyrelsen anser att kommunen även bör införa utformningsbestämmelser för tänkta nybyggnationer inom planområdet och det passar väl in

I planen används istället för exploateringsgrad byggnadshöjd och egenskapsområden som begränsar byggnadernas utbredning. I övrigt regleras den mesta marken som parkmark.

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande av vad ett särskilt boende är.

Planbeskrivningen har kompletterats med rivningsskydd samt varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget har kompletterats med utformningsbestämmelser.

på vad kommunen själv bedömer i undersökning av betydande miljöpåverkan samt vad kommunen själv skriver i översiktsplanen och fördjupade översiktsplanen för Borgholm och Köpingsvik. Länsstyrelsen anser att det är högst lämpligt att i plankartan reglera och ställa krav på utformning av framtida byggnader inom planområdet.

Polis

I undersökning av betydande miljöpåverkan nämner kommunen att Polisen kan komma att flytta till planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen därför bör beskriva detta i planbeskrivningen samt säkerställa i plankartan att polisverksamhet kan fungera inom planområdet. Planen kan därför behöva säkerställa att utryckningsvägar finns inom planområdet.

1b. LÄNSSTYRELSEN

Komplettering till samrådsyttrande för Detaljplan för Ekbacka 11:42, Borgholm, Borgholms kommun

Rubricerat förslag har insänts till länsstyrelsen för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande enligt PBL.

Handlingarna utgörs av;

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanens syfte.

Det finns ett behov av fler platser för särskilt boende i Borgholm med närområde och planens syfte är att möjliggöra byggnation för det ändamålet i anslutning till befintligt särskilt boende i Ekbacka.

Planen överensstämmer delvis med översiktsplanens intentioner.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut mark som naturmark, som i detaljplanen nu delvis ska bebyggas. Detta är något kommun själv redogör för i planbeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer därför att detaljplanen bör använda utökat planförfarande istället för standardförfarande.

I samrådsskedet var inte flytten av polisens verksamhet i Borgholm genomförd vilket den nu är. Planförslaget kompletteras med bestämmelse C1 polisstation för att säkerställa polisverksamhet inom delar av området.

Planen har övergått till att handläggas med utökat förfarande.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Länsstyrelsens synpunkter gällande Riksintresse samt Hälsa och säkerhet måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som /annan lagstiftning/ och upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt 11 kap. PBL

- Riksintressen

Riksintresse - Kulturmiljövården Borgholm H23

Riksintresse

Länsstyrelsen anser att det i planen skall framgå om och i så fall på vilket sätt detaljplanen påverkar riksintresset för kulturmiljövård. Vidare anser länsstyrelsen att det tydligt skall beskrivas hur kommunen tänker säkra att riksintresset inte påverkas negativt och påtagligt tar skada samt hur kommunen tänker minimera skador på riksintresset. I riksintressets motiv och uttryck framgår det vilka delar som den nya planen måste förhålla sig till. Länsstyrelsen anser därför att det i planbeskrivningen behövs beskrivas de positiva som negativa inverkan som detaljplanen har på riksintresset.

Bebyggelse

Länsstyrelsen konstaterar att det i detaljplanen finns några byggnader som märkts med rivningsförbud. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att införa q- bestämmelse eller införa förvanskingsbestämmelser, k. I planbeskrivningen framgår det inte heller vad som egentligen skall skyddas från rivning och varför. Valet att endast skydda tre byggnader på grund av dess kulturhistoriska värde måste motiveras ytterligare. Det bör även undersökas om eventuell interiör skall ingå i skyddet. Här är det även viktigt att varsamhetsbestämmelserna enligt PBL lyfts för de byggnader som har ett kulturhistoriskt värde och inte kommer skyddas av rivningsförbud.

Stenmurar

- Stenmurarna 3 och 5 enligt planbeskrivning är fornlämningar även om de i dagsläget inte är registrerade. De uppfyller kriterierna och är därmed fornlämning.
- Stenmur 4 utgör ett kulturhistoriskt landskapselement som bör värnas i planen men den är inte

Kommunen avsåg att beskriva att de norra delarna ligger inom riksintresse för kulturmiljön - *Stads- och slottsmiljöer i ett kustlandskap* och hur planområdets befintliga byggnader förhåller sig till detta beskrivna riksintresse. Planbeskrivningen kompletteras med att hela planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön samt hur kommunen tänker säkra att riksintresset inte påverkas negativt och påtagligt tar skada samt hur kommunen tänker minimera skador på riksintresset.

Yttrandet har medfört följande justeringar i detaljplanen:

* Varsamhetsbestämmelser -k har införts i plankartan för kulturhistoriskt värdefulla exteriörer för flera byggnader Även överläkarvillans park med stenmurarna 1 och 2 har getts q-skydd i plankarta och planbestämmelser. Tydligare beskrivningar av kulturvärdena finns kompletterat i planbeskrivningen. En tydligare beskrivning av hus 07 ges. Det finns ett värde i epidemisjukhuset på ett historiskt plan. Byggnaden idag är förvanskad både exteriört och interiört. Fasad, fönster, trappa, innerväggar, innerdörrar osv är utbytta. Det kulturvärde som har funnits är inte längre möjligt att utläsa och kommunen gör därför bedömningen att det inte motiverar ett rivningsskydd.

Planbeskrivningen kompletteras med att stenmurarna 3 och 5 är fornlämningar. De ges även skydd i plankarta samt planbestämmelser.

Stenmur 4 är mer av en rad med stenar, inga åtgärder planeras som innebär ingrepp i muren men

skyddad. Åtgärder i eller i anslutning till muren bör minimeras.

- Stenmurarna 1 och 2 bör de särskilt värnas i plankartan som ett element direkt kopplat till överläkarvillan.

Länsstyrelsen anser även att det saknas illustrationer som tillsammans med text tydliggör byggnaderna och murarnas kulturhistoriska värde.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

Ska markanvisningsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Grundkarta

Grundkartan saknar traktnamn, vägnamn, teckenförklaring samt angivelse om koordinatsystem i plan. Därutöver är det önskvärt med koordinatkröss.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommun dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen. Lantmäteriet finner att u-områdena saknas i plankartan samt teckenförklaringen.

granskningsförslaget innebär två förändringar i anslutning till muren. Dels att räddningsvägen kan använda befintlig öppning i muren samt att en gc-väg läggs mellan muren och raden med parkeringsplatser för att skapa en säker skolväg. Stenmurarna 1 och 2 ges ett skydd i plankarta och planbeskrivning tillsammans med tillhörande parkmiljö. Stenmurarna finns beskrivna med placering, foto och beskrivning, kompletteringar av informationen görs för de murar som är fornlämningar. Beskrivningarna av byggnaderna kompletteras med foton av de kulturhistoriska värden som ska skyddas.

Kommunens kommentar:

I tidigt skede av planarbetet var det ännu inte beslutat om markanvisningsavtal skulle tecknas eller om kommunen skulle bygga i egen regi. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut om markanvisning den 18 maj 2020 §99, (kommunstyrelsen 2020-04-28 § 67). Avtalet kommer att tas fram parallellt med att detaljplaneförslaget färdigställs. Markanvisningstävling hölls hösten 2019 och utreddes som ett av alternativen som låg för beslut i fullmäktige. Genomförandebeskrivningen kompletteras med hur markanvisningsavtalet påverkat planen samt vad avtalet avses innehålla, ex att marken där det nya särskilda boendet ska uppföras ska styckas av och säljas.

Plankartan har till granskningen uppdaterats med en aktuell grundkarta.

Plankartan och planbestämmelserna kompletteras med u-områden och genomförandebeskrivningen kompletteras med information om att servitut eller ledningsrätt krävs för att säkerställa att ledningarna får vara kvar.

3. Räddningstjänsten Öland

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

Kommunen ansvarar enligt lagen om skydd mot olyckor för att tillse att effektiva räddningsinsatser kan genomföras. Detta innefattar att tillgodose behovet av vatten för brandsläckning. Kommunen ansvarar alltså för att tillse att brandvattenförsörjningen i det planerade området planeras och dimensioneras utefter gällande normer (Svenskt Vattens publikationer VAV P76 och VAV P83). Bifogat detta yttrande läggs Kalmar Läns Riktlinjer för Brandvattenförsörjning, beslutat av länets räddningschefer 2019-11-05, vilka tydliggör ansvarsförhållanden, benämningar, metoder mm. Det förutsätts att denna riktlinje tas i beaktande och följs i den framtida planeringsprocessen.

4. E.ON

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommunens kommentar:

I detaljplanens utformning säkerställer vi att räddningsfordon kan ta sig fram och att brandvattenbrunnar finns.

Gällande hur vattenledningsnätet är utformat och med vilket tryck brandvatten kan levereras kan vi inte påverka det i planarbetet.

Kommunens kommentar:

Noteras

5. Kalmar läns museum

Ni har bett om synpunkter från Kalmar läns museum på förslag till ny detaljplan för Borgholm 11:42, Ekbacka, Borgholms kommun.

Syftet med planarbetet är att göra byggnation möjlig för att utöka antalet platser vid det särskilda boendet Ekbacka.

I samrådshandlingen för ärendet konstateras att flera av byggnaderna är av en sådan ålder och utformning att de bör bevaras. Det gäller enligt handlingarna hus 06 Ekbacka 1 och 2 Borgholms gamla lasarett, hus 08 Överläkarvillan samt hus 11 Grindstugan. Dessa tre byggnader har i planen försetts med r (rivningsförbud, PBL 4 kap. 16§ 1 st 4 p.).

Kalmar läns museum vill påtala att det saknas en kulturhistorisk beskrivning och analys av området och dess bebyggelse. Ett sådant arbetet skulle belysa vilka kulturhistoriska värden som finns i de tre utpekade byggnaderna och eventuellt i någon mer byggnad samt förslå lämpliga skyddsbestämmelser och/ eller varsamhetsbestämmelser som komplement till rivningsförbudet. Detta har betydelse vid eventuella framtida renoveringar av byggnaderna. Det är mycket viktigt att den här typen av arbete görs i samband med att en ny detaljplan tas fram.

6. Socialnämnden

Socialnämnden beslutar att lämna följande synpunkter till plan- och byggenheten.

- Att tillåta en högsta nockhöjd på Ekbacka 5 och 6 på 12 meter så att tre våningar kan byggas.
- Att göra en täckt förbindelse mellan befintlig byggnation på Ekbacka och den nya byggnationen.

I övrigt har Socialnämnden inget att erinra.

Kommunens kommentar:

Kommunen håller med om att det är viktigt att områdets kulturhistoriska värden belyses i planhandlingarna och skyddas på lämpligt sätt. Till granskningsförslaget har vi kompletterat beskrivningarna av respektive byggnads kulturvärden och gett dessa byggnader varsamhetsbestämmelser i plankarta och planbestämmelser. Även kulturvärdena i överläkarvillans park med tillhörande murar samt de två murar som uppfyller kriterierna för att vara fornlämningar har q-markerats i planen.

Kommunens kommentar:

Vi har tittat på ert förslag och konstaterat att tre våningar på platsen där Ekbacka 5 och 6 ligger inte kan anses vara lämpligt med anledning av den skuggverkan en så hög byggnad skulle ge mot korttidsboendet (2-4an). Den byggnad som ligger där idag är utformad med ett mellanrum på 16-22 m som ger gott ljusinsläpp till innergården mellan 2-4an och 5-6an idag när den är en våning hög. Vid två våningars höjd kommer huvuddelen av gården att bli skuggad men vårdrummen i 2-4an samt uteplatserna kommer fortfarande att få ljusinsläpp. Vid en byggnadshöjd på 12 meter skulle skuggbildningen vid höst- och vårdagjämning bli ca 24 meter vilket skulle ge stor påverkan på det naturliga ljusinsläppet som finns idag.

-En täckt förbindelselänk möjliggörs i granskningsförslaget mellan nya byggnaden och entrén mellan 2-4an och 5-6an.

Parkering

Den nuvarande parkeringsytan vid Styrmansgatan med 14 platser, planeras att bli större. Den planerade parkeringsytan kommer att uppgå till närmare ett hektar, vilket innebär att en betydande del av grönområdet kommer att tas i anspråk för parkering. I detaljplan (akt 08-BOR-73) från 1943 är området avsatt som allmän plats; park, plantering. Därefter har lägenhetslängor byggts i grönområdet. Enligt planförslaget kommer grönområdet att minska ytterligare genom den utvidgade parkeringsplatsen. Kommunen borde överväga om det är nödvändigt att ta ett så stort område i anspråk för parkeringsyta som planen redovisar. Alternativa lösningar borde sökas. I den fördjupade översiktsplanen för Borgholm-Köpingsvik står att läsa att bäcken som rinner genom området ska grävas ut för att bland annat öka rekreativvärde i området. Genom att anlägga en stor parkeringsplats minskar områdets rekreativvärde.

Trafik, gator och gångvägar

På Styrmansgatan är det många som ska sam-
sas. Förutom boenden och ”vanliga” personer som passerar finns här pensionärer med rullatorer och permobiler, rullstolsburna personer, barn och ungdomar på väg till och från skolan samt cyklister och bilburna trafikanter. Eftersom delar av trottoaren på den ena sidan av gatan är borttagen och endast en smal trottoar utmed den andra sidan återstår, är i princip alla hänvisade till gatan. Planförfattarna har inte uppmärksammat att den högsta tillåtna hastigheten på Styrmansgatan är 30 km/h. Det finns ett starkt önskemål från de boende utmed Styrmansgatan att kommunen ur trafiksäkerhetssynpunkt upprättar någon form av farthinder för att den bilburna trafiken inte ska hålla högre hastighet än den tillåtna. Den gång- och cykelväg som förbinder Styrmansgatan med Tullgatan bör asfalteras och hinder för motortrafik sättas upp. Det är viktigt att gång- och cykelvägen inte blir en genomfartsled för trafiken till och från huvudparkeringen.

Mark och vegetation

Vi delar planförfattarnas uppfattning om att det är viktigt att människor får tillgång till grönområden i sin närhet. Den trädvårdsplan som det hänvisas till på flera ställen i planbeskrivningen finns inte tillgänglig på kommunens hemsida. På sidan <https://www.borgholm.se/tradvardsplan/> hänvi-

Gällande plan tillåter att nuvarande parkering utvidgas till att vara 27x31 meter =837m² men idag har endast 320 m² tagits i anspråk för parkeringsändamål. Planförslaget pekar ut en parkeringsyta på totalt 1090 m² längs Styrmansgatan. Vi har studerat närmare hur många parkeringsplatser som det finns behov av och justerat parkeringsytan längs Styrmansgatan i form för att rätta till framtida behov. Grönområdet planeras för att vara ett fördröjningsmagasin för dagvatten genom att den gamla bäckfåran vid behov kan tillåtas översvämmas. Parkeringsytan har justerats från gällande planen för att ge mer plats till park närmast bäckfåran.

Planförslaget har justerats för att ge oskyddade trafikanter säkrare möjligheter att gå längs den del av Styrmansgatan som planen omfattar.

Planförslaget justeras angående att hastigheten är satt till maximalt 30 km/h.

Då planen endast omfattar Styrmansgatans sista 60 meter varav en del utgörs av en vändplan tolkar vi önskemålet om hastighetsdämpande åtgärder som att det främst gäller de sträckor av gatan som ligger utanför planområdet. Synpunkten lämnas vidare till kommunens handläggare för lokala trafikföreskrifter för hantering.

Gång och cykelvägen mellan Styrmansgatan och Tullgatan ska hårdgöras. Till utformningen av parken för dagvattenhanteringen har det i gamla kartor noterats en träbro över det som tidigare var en bäck och möjligheten att återskapa den skulle vara ett naturligt hinder för biltrafik samtidigt som det skulle vara ett värdeskapande element i parken. Detta kommer att utredas vidare.

Trädvårdsplanen kommer att bifogas granskningshandlingarna och en lista på träden kommer att läggas in i planbeskrivningen för att tydliggöra vilka träd som är särskilt bevarandevärda.

sas till en länk för nedladdning av trädvårdsplanen men länken saknas.

Enligt Bild 6, sidan 12, Karta över inventerade värdefulla träd inom och i anslutning till planområdet, redovisas endast ett träd mellan GC-väg och Styrmansgatan som värdefullt. Det redovisade trädet är inte markerat på plankartan. Det framgår inte av plankartan eller i planbeskrivningen vilka avsikter kommunen har för det stora antalet träd inom området. Trädridån mellan Styrmansgatan och Tullgatan/huvudparkeringen är viktig genom att den skärmar av mot trafiken till och från huvudparkeringen och ger området dess lummighet. En förutsättning är dock att träden är friska och inte blåser ner över gång- och cykelvägar med risk för att skada förbipasserande människor eller omkringliggande byggnader. Under det senaste året har två stora träd blåst ned och fallit över gång- och cykelvägen.

Stenmurar

Stenmurarna (1 och 2), som hör samman med överläkarvillan och hälsocentralen, har ett högt kulturhistoriskt värde och borde skyddas genom särskild markering på plankartan.

De delar som återstår av stenmuren (3), som utgjorde gräns mellan socknarna Köping och Råpplinge, har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och borde skyddas genom särskild markering på plankartan. Stenmuren är i vissa sträckningar raserad och överväxt med murgröna. Muren borde restaureras genom att växtligheten i och omkring muren tas bort och nedfallna stenar läggs upp. Stenmurssträckningarna uppfyller kriterier för att vara fornlämning.

Stenmuren (5), som avgränsar planområdet i söder och som utgör den norra gränsen av kungsträdgården från Johan III:s tid, har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och borde skyddas genom särskild markering på plankartan. Stenmuren uppfyller kriterier för att vara fornlämning.

Plankarta

Teckenförklaringen för gränsbeteckningar på plankartan överensstämmer inte med den teckenförklaring och beskrivning som redovisas på s. 23 i planbeskrivningen. Det finns dessutom oklarheter i plankartans teckenförklaring avseende gränslinjer.

Plankartan kompletteras med markeringar för de särskilt skyddsvärda träden.

Avsikten med det område som är markerat som park är att det ska fortsätta vara grönområde som idag. Träd som utgör en fara eller olägenhet tas ner vid behov och återplantering sker där det i området bedöms lämpligt. Noterar ni träd på kommunal mark som utgör en risk får ni gärna anmäla det till kommunen för att vi ska kunna utvärdera och åtgärda.

Planen har justerats i enlighet med yttrandet gällande stenmurar.

Plankartan har uppdaterats med aktuell grundkarta. Planbeskrivningen har justerats för att stämma överens med plankartan.

Hundrunnda

Vid bedömning av betydande miljöpåverkan anges att området inte utgör en hundrunnda. Eftersom området i mycket hög grad frekventeras av hundar och dess ägare, undrar vi vilka kriterier som ska vara uppfyllda för att utgöra hundrunnda. (BMP 2020-01 -17, s. 4).

9. Fastighetsägare

Min fastighet gränsar till norra delen av planområdet och ligger mitt emot ”Grindstugan som ingår i planområdet. Precis efter vår fastighet söderut delar Tullgatan upp sig i två vägar i en Y-formad korsning. Den västra delen av vägen trafikeras bland annat av ambulanser vid utryckning. Antagligen är det därför som den östra delen av vägen har försetts med en skyldighet att lämna företräde. I praktiken innebär det att de som trafikerar den östra delen av vägen – huvudsakligen hemtjänstpersonal – håller uppsikt åt vänster när de svänger höger norrut in på Tullgatan. Däremot upplever man inte att man behöver lämna företräde för bilar, cyklar, fotgängare och andra som färdas på Tullgatan.

Sikten är skyddad när man svänger in på Tullgatan. Det innebär att bilarna kommer väldigt hastigt förbi vår fastighet. Det är en utmaning att bara korsa vägen till fots. Tidigare fanns en trafikspegel som möjliggjorde att man kunde se bilar som kommer från Ekbackaområdet, men denna är numera trasig och Borgholms kommun har inte ansett att det är motiverat att byta ut den mot en fungerande spegel.

Den föreslagna utbyggnaden av Ekbackaområdet kommer att innebära en ökad trafik vilket kommer att ytterligare förvärra vårt problem. Jag anser att planen ytterligare behöver beakta trafiksäkerhetsfrågan genom att kompletteras med krav på andra åtgärder. Exempel på andra åtgärder skulle kunna vara att det i planen föreskrivs om stopplikt istället för en skyldighet att lämna företräde i korsningen, fartreducerande hinder som gör att farten tas ner väsentligt eller krav på trafikspegel.

Ert yttrande har gjort oss uppmärksamma på att begreppet är otydligt och att kriterier för hundrunnda saknas. Vi kommer att arbeta om våra rutiner gällande den punkten.

Syftet med att ha med hundrunnda som begrepp är för att bedöma om vi genom planerad bebyggelse tar bort möjligheten för kringboende att använda befintliga hundrundor. Genom detta planförslag är vår bedömning att möjligheterna att rasta sin hund inom området inte försvinner då gc-vägar-
nas sträckning mellan olika målpunkter kvarstår.

Kommunens kommentar:

Områdets trafikspeglar har åter satts upp. Det pågår även en dialog med utryckningspersonal om att ersätta/komplettera dessa speglar med ljussignal för att göra Y-korsningen säkrare. Planen har även justerats gällande hur gående österifrån kan korsa Tullgatan där det är bättre sikt för att göra vägen till och från skolan säkrare. De delar av Tullgatan som ligger utanför planområdet kan vara i behov av åtgärder men det kan inte hanteras i detaljplanearbetet. Synpunkterna om behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter längs Tullgatan lämnas vidare till kommunens handläggare för lokala trafikföreskrifter för hantering.